

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program č. B 6208 Ekonomika a management

Obor č. 6208R085 Podniková ekonomika

Komparativní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank

Comparative analysis of mortgage credits with a selected range of bank

číslo BP – PE – KFÚ – 2005 22

Jméno a příjmení: Kateřina Suchá

Vedoucí práce: Ing. Ivana Šimíková, PhD., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Irena Rottová, KB, a. s., specialista na hypoteční úvěry

Počet stran: 66

Počet příloh: 8

Datum odevzdání: 20. 05. 2005

PROHLÁŠENÍ

Byla jsem seznámena s tím, že se na mou bakalářskou práci plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce a konzultantem.

V Liberci dne 12. 4. 2005

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych touto cestou poděkovala všem, kteří mě podporovali a pomáhali mi při zpracování mé bakalářské práce.

Za odborné vedení a inspirativní připomínky děkuji paní Ing. Ivaně Šimíkové, PhD. Mé další díky patří rovněž paní Ireně Rottové z Komerční banky za její ochotu při poskytování informací.

V Liberci dne 12. 4. 2005

RESUMÉ

Smyslem mé bakalářské práce je provést komparativní analýzu hypotečních úvěrů u vybraných bank a závěrem jednotlivé hypoteční úvěry vyhodnotit. Práce se skládá ze dvou částí. V teoretické části budou analyzovány hypoteční úvěry obecně, proces hypotečního úvěrování, hypoteční zástavní listy a podmínky poskytnutí státní podpory. V praktické části bude provedena konkrétní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank. Banky jsou vybrány podle velikosti bilanční sumy ČNB. Porovnávány budou Raiffeisenbank, Komerční banka a GE Money Bank. Jako hlavní kritéria komparace bude zvolena výše úvěru, doba splatnosti a min. úroková sazba. U každé banky budou rovněž uvedeny možnosti splácení a čerpání hypotečního úvěru a poplatky. Po provedené komparaci bude následovat syntéza mých poznatků a vyhodnocení hypotečního úvěru s nejlepšími parametry.

SUMMARY

The aim of my Bachelor's paper is to carry out a comparative analysis of mortgage credits with a selected range of banks and in the conclusion to evaluate each of the mortgage credits. The paper consists of two main parts. In the theoretical part the mortgage credits generally will be analysed, the process of mortgage crediting, mortgage bonds and requirements for state assistance granting. In the practical part a particular analysis of mortgage credits with the select banks will be performed. The banks are chosen according to the height of the balance amount of ČNB (Czech National Bank). Raiffeisenbank, Komerční banka and GE Money Bank will be compared. As the main criteria for the comparison are the credit amount, time of maturity and a minimum interest rate. With each of the banks I also will present the ways of paying off and drawing a mortgage credit and fee differentiation. The fulfilled comparison will be followed by a synthesis of my knowledge and evaluation of the mortgage credit with the best parameters.

KLÍČOVÁ SLOVA

čerpání úvěru	drawing a mortgage
dobu splatnosti	maturity date
hypoteční banka	mortgage bank
hypoteční úvěr	mortgage
hypoteční zástavní listy	mortgage bonds
poplatky	fees
porovnání	comparasion
splácení úvěru	paying off a mortgage
státní podpora	state assistance granting
úroková sazba	interest rate
výše úvěru	credit amount

OBSAH

Seznam použitých zkratk	11
1 Úvod	12
2 Teoretická analýza bankovních produktů s důrazem na hypoteční úvěry	14
2.1 Banka	14
2.1.1 Základní funkce bank	14
2.1.2 Členění bank podle struktury bankovních služeb	15
2.1.3 Organizace hypotečního bankovníctví	16
2.2 Systematizace bankovních obchodů – produktů	16
2.3 Bankovní systém	17
2.3.1 Dělení bankovního systému	18
2.3.2 Český bankovní systém	18
2.4 Charakteristika hypotečního úvěru	19
2.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru	21
2.6 Výpočty úmoru	21
2.7 Hypoteční zástavní listy	23
2.7.1 Charakteristika hypotečních zástavních listů	23
2.7.2 Systémy emise hypotečních zástavních listů	24
2.7.3 Úročení hypotečních zástavních listů	24
2.8 Proces hypotečních úvěrů	25
2.8.1 Přípravná fáze	25
2.8.2 Schvalovací fáze	27
2.8.3 Realizační fáze	31
2.9 Státní podpora v ČR	36
2.9.1 Příspěvky fyzickým osobám	36
2.9.2 Dotace právnickým osobám	37
2.9.3 Výše příspěvků a dotací	38
2.9.4 Příspěvky k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let	38
2.9.5 Postup při vyřizování žádosti o státní příspěvek	39
3 Komparativní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank	40
3.1 Raiffeisenbank	42

3.1.1 Charakteristika hypotečních úvěrů Raiffeisenbank	43
3.1.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru Raiffeisenbank	48
3.2 Komerční banka	49
3.2.1 Charakteristika hypotečních úvěrů Komerční banky	49
3.2.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru KB	52
3.3 GE Money Bank	53
3.3.1 Charakteristika hypotečních úvěrů GE Money Bank	53
3.3.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru GE Money Bank	58
3.4 Vyhodnocení hypotečních úvěrů s nejlepšími parametry u vybraných bank	58
4 Závěr	62
Seznam použité literatury	64
Seznam příloh	66

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČMHB	Českomoravská hypoteční banka
ČMZRB, a. s.	Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
mil.	milion
mld.	miliarda
např.	například
p.a.	per anum
resp.	respektive
RFB	Raiffeisenbank
Sb.	Sbírka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaná
ŽIBA	Živnostenská banka

1 ÚVOD

Ne každý si může dovolit pořídit nemovitost bez finanční pomoci. Právě z toho důvodu existují hypoteční úvěry. Hypoteční úvěry tvoří v současné době největší objem z celkově poskytnutých úvěrů v České republice. Na území České republiky působí několik bank, které nabízejí potenciálním klientům hned několik druhů hypotečních úvěrů. Cílem mé práce bylo provést analýzu hypotečních úvěrů, jednotlivé druhy hypotečních úvěrů porovnat a závěrem je vyhodnotit.

Práce je rozdělena na teoretickou část a na praktickou část. V první části mé práce se zaměřím na teorii hypotečních úvěrů, která bude důležitá pro pochopení následující praktické části. Na začátku teoretické části budou charakterizovány banky samotné, bankovní produkty a bankovní systémy. Dále pak bude následovat část zaměřená na hypoteční úvěry. Hlavní pozornost bude věnována obecné charakteristice hypotečních úvěrů, splácení a čerpání hypotečních úvěrů, hypotečním zástavním listům, procesu hypotečního úvěrování a podmínkám poskytnutí státní podpory.

V druhé části bude provedena komparativní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank. V České republice působí mnoho hypotečních bank, ale služby každé z nich se liší. Banky jsem vybrala podle velikosti bilanční sumy ČNB. Jako jedinou velkou banku jsem zvolila Komerční banku, jejíž bilanční suma je nad 100 mld. Kč. Další dvě banky, tedy Raiffeisenbank a GE Money Bank patří mezi střední banky, jejichž bilanční suma je mezi 15 až 100 mld. Kč. U Komerční banky, Raiffeisenbank a GE Money Bank budu zjišťovat, která z těchto bank nabízí svým klientům výhodnější podmínky při poskytnutí hypotečních úvěrů. Na začátku praktické části budou v mé práci umístěny grafy, které informují o podílu bank ČR v počtu poskytovaných hypotečních úvěrů a o vývoji hypotečních úvěrů u vybraných bank za poslední 3 roky. Z grafů je možné vidět, jak která banka zaznamenala vzrůst či pokles při poskytování hypotečních úvěrů. Poté bude následovat analýza vybraných bank. Nejdříve budou uvedeny profily vybraných bank, a dále přistoupím ke konkrétnímu porovnání. Tyto banky budu porovnávat z několika základních kritérií, které jsou z hlediska poskytnutí hypotečních úvěrů nejdůležitější. Jako základní kritéria jsem zvolila úrokovou sazbu, min. a max. výši úvěru a min. a max. dobu splatnosti. Poté budou uvedeny možnosti splácení a

čerpání úvěru a poplatky, které banky za poskytnutí hypotečních úvěrů vyžadují. Po analýze těchto údajů bude provedena syntéza mých poznatků a jednotlivé banky závěrem vyhodnotím. Vyhodnocení bude pro lepší přehlednost uspořádáno do tabulek a poté i slovně popsáno.

Při provádění komparace hypotečních úvěrů jsem za metody své práce zvolila sekundární sběr dat a primární šetření. Při sběru obecných informací o hypotečních úvěrech mi byly nejvíce nápomocny knihy z univerzitní knihovny, vědecké knihovny v Liberci a v neposlední řadě také Internet. Při provádění komparativní analýzy byly mým hlavním zdrojem informací internetové stránky porovnávaných bank. Pro doplnění potřebných údajů jsem provedla primární šetření a osobně zašla do jednotlivých poboček bank, kde mi ochotně vyšli vstříc. Specialisté na hypoteční úvěry mi poskytly doplňující informace a různé propagační materiály o svých produktech, aby má práce mohla být kompletní.

2 TEORETICKÁ ANALÝZA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ S DŮRAZEM NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

V teoretické části budou nejdříve charakterizovány banky, bankovní produkty a bankovní systém obecně. Dále pak bude následovat analýza hypotečních úvěrů. V této analýze bude hlavní pozornost zaměřena na charakteristiku a účel hypotečních úvěrů, na hypoteční zástavní listy a také na podmínky poskytnutí státní podpory.

2.1 BANKA

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách charakterizuje banky takto:

„Bankami se rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost, které přijímají vklady od veřejnosti a poskytují úvěry, a které k výkonu činnosti mají bankovní licenci.“ [8, §1]

Bankovní licenci k výkonu činnosti obchodních bank uděluje Česká národní banka. Společně se žádostí o licenci banky předkládají návrh stanov. Banky jsou povinny ze zákona tvořit základní kapitál, který činí minimálně 500 mil. Kč a minimálně v této výši musí být tvořen peněžitými vklady. Banka musí při výkonu svých činností postupovat obezřetně, tzn. nesmí poškozovat zájmy vkladatelů a nesmí ohrožovat bezpečnost a stabilitu banky. Možným ohrožením pro banku by mohlo být např. uzavírání smluv za nápadně nevýhodných podmínek. Banky jsou také povinny dodržovat kapitálovou přiměřenost a úvěrovou angažovanost. Hlavní cíl banky je shodný jako u kteréhokoli jiného podniku, a sice dosahovat zisku.

2.1.1 ZÁKLADNÍ FUNKCE BANK

Za základní funkce bank se považují následující tři:

- finanční zprostředkování,
- emise bezhotovostních peněz,

- provádění bezhotovostního platebního styku. [2]

Finanční zprostředkování se děje na základě nabídky a poptávky po penězích. Banky zprostředkovávají transformaci peněz, tzn. že se snaží umisťovat kapitál tam, kde přináší nejvyšší zhodnocení. Obchodní banky mohou provádět **emisi** pouze **bezhotovostních peněz**. Jedinou bankou, které přísluší emise hotovostních peněz, je v našem státě Česká národní banka. **Provádění bezhotovostního platebního styku** banky uskutečňují na základě příkazů klientů z jejich vkladů a připisují bezhotovostní platby na účty jiným určeným subjektům. Tyto operace vykonávají banky bezpečně a rychle jak z hlediska zúčastněných osob, tak z hlediska makro- i mikroekonomického.

2.1.2 ČLENĚNÍ BANK PODLE STRUKTURY BANKOVNÍCH SLUŽEB

Podle struktury bankovních služeb jsou banky členěny na:

- univerzální banky, a
- specializované banky.

Univerzální banky realizují širokou škálu bankovních obchodů. Tyto obchody jsou uskutečňovány jak právníckým a fyzickým osobám, tak soukromým podnikatelským subjektům. Do široké škály obchodů lze zařadit např. přijímání vkladů, poskytování úvěrů, provádění obchodů s cennými papíry apod.

Specializované banky realizují pouze některé vybrané bankovní obchody zaměřené na určité produkty. Specializované banky se tedy zaměřují na vybrané druhy služeb a na klientelu z různých odvětví. Jejich úkolem je doplňovat činnosti, které ostatní banky neprovádějí, neboť pro ně z nějakého důvodu nejsou výhodné. Do této skupiny bank lze zařadit např. hypoteční banky, investiční banky či stavební spořitelny.

2.1.3 ORGANIZACE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Hypoteční bankovníctví nelze pro svou specifickou integrovat do běžných bankovních činností. Člení se z hlediska míry specializace bank na hypoteční banky specializované a univerzální a z hlediska existence poboček na pobočkové a bezpobočkové hypoteční banky. Uspořádání hypotečního bankovníctví je možné vidět z následující tabulky.

Tab. č.1: **Varianty uspořádání hypotečního bankovníctví**

Hledisko členění	Hypoteční banky
Míra specializace bank	<ul style="list-style-type: none">• specializované• univerzální
Existence poboček	<ul style="list-style-type: none">• pobočkové• bezpobočkové

Zdroj: SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6, s. 190

Specializované hypoteční banky jsou banky, které se soustřeďují pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Velkou výhodou těchto bank je jejich profesionalita, produktivita a nízké náklady. Nevýhodou je, že v ostatních službách jako v platebním styku souvisejícím s čerpáním a splácením hypotečních úvěrů a vydáváním hypotečních zástavních listů se musí obracet na jiné instituce.

Univerzální hypoteční banky poskytují veškeré bankovní služby. Nemusí jít tedy jen o hypoteční obchody. Mezi univerzální hypoteční banky mohou patřit pouze ty banky, které jsou dostatečně velké, mají rozvinuté bankovníctví pro drobnou klientelu a mají dostatečně rozvinutou síť poboček. [4]

2.2 SYSTEMATIZACE BANKOVNÍCH OBCHODŮ – PRODUKTŮ

Bankovní produkty představují jednotlivé služby, které banky poskytují a provádějí za úplatu svým klientům. Všechny bankovní produkty mají několik společných rysů, jakými

jsou:

- nemateriální charakter - bankovní produkty nejsou skladovatelné, viditelné ani patentovatelné.
- dualismus - jednotlivé produkty jsou spojeny hodnotovou a věcnou stránkou.
- vzájemná propojenost a podmíněnost bankovních produktů - jeden bankovní produkt nemůže existovat bez druhého bankovního produktu. [2]

Bankovní obchody lze dělit z několika hledisek. Zvolila jsem klasický přístup dělení bankovních obchodů, který se odráží v bilanci bank. Z hlediska banky se obchody bank člení na:

- **aktivní**, kde banka vystupuje jako věřitel, tzn. že poskytuje klientům úvěry. Tyto obchody vznikají na základě poskytování úvěrů nebo na základě nákupu cenných papírů.
- **pasivní**, kde banka naopak vystupuje jako dlužník, tzn. že přijímá vklady, emituje vlastní dluhopisy či vlastní akcie, které jsou závazky vůči akcionářům.
- **neutrální**, kde banka nevystupuje ani jako dlužník ani jako věřitel. Tyto obchody se přímo v rozvaze nevyskytují, stojí v podrozvaze. K těmto obchodům lze zařadit různé záruky a akreditivy.

Největší položku v aktivních obchodech tvoří úvěry klientům, vklady u jiných bank a jim poskytované úvěry. Finanční aktiva tvoří asi 90% celkových aktiv. V pasivních obchodech jsou nejvíce závažnou položkou vklady nebankovních klientů a vklady a úvěry od jiných bank. Finanční závazky tvoří asi 90% celkových pasiv.

2.3 BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovní systém je druh uspořádání bankovního sektoru. Bankovní sektor je charakterizován jako oblast ekonomiky, kde hlavní jednotkou je banka a její vazby na ostatní subjekty ekonomiky. Bankovní systém je tvořen centrální bankou a souhrnem bank působících v dané zemi, které tvoří vzájemné vazby a vztahy k okolí. Tento systém je regulován příslušnými normami, zákony a v neposlední řadě tradicemi. Na bankovní systém působí řada skutečností. K nejdůležitějším patří např. odlišná historie, odlišná tradice a konkrétní

podmínky v daném státě.

2.3.1 DĚLENÍ BANKOVNÍHO SYSTÉMU

Bankovní systém bývá uspořádán na základě různých hledisek. Obvykle se rozděluje na:

- jednostupňový a dvoustupňový systém,
- systém univerzálního a odděleného bankovníctví.

Jednostupňový bankovní systém historicky předcházel dvoustupňovému systému. Neexistovala zde centrální banka, všechny obchodní činnosti zajišťovaly obchodní banky. Za zvláštní formu tohoto systému je možno považovat také systém, který byl v centrálně plánovaných ekonomikách. Funkce makroekonomické i mikroekonomické vykonávala jedna banka, tzv. monobanka. **Dvoustupňový bankovní systém** existuje v tržním hospodářství, tedy i v České republice. Jeho funkce spočívá v tom, že makroekonomické funkce provádí centrální banka a funkce mikroekonomické provádějí obchodní banky.

Systém univerzálního bankovníctví se vyznačuje tím, že kromě rozlišení na centrální banku a obchodní banky, žádné jiné rozlišení není, tzn. že banky mohou poskytovat celou škálu bankovních produktů, ale i produkty investičního bankovníctví (depotní obchody, obchody s cennými papíry atd.). **Systém odděleného bankovníctví** představuje oddělení komerčního a investičního bankovníctví.

2.3.2 ČESKÝ BANKOVNÍ SYSTÉM

I když je dnes v naší zemi dvoustupňový bankovní systém, nebylo tomu tak vždy. V 50. letech 20. století došlo k vytvoření jednostupňového systému, který umožňoval kontrolu hospodářské činnosti v zemi. Centrální a obchodní bankovníctví bylo spojeno v jedinou instituci – Státní banku československou.

V současné době je tedy v České republice dvoustupňový univerzální bankovní systém s existencí určitých specializovaných bank. Mezi tyto specializované banky patří např. stavební spořitelny, Českomoravská záruční a rozvojová banka, Česká exportní banka, Konsolidační agentura a hypoteční banky. **Stavební spořitelny** provozují svou činnost pouze na tzv. stavební spoření. **Českomoravská záruční a rozvojová banka** poskytuje malým a středním podnikům cenově výhodné záruky za úvěry poskytnuté komerčními bankami. **Česká exportní banka** má za cíl podporovat vývoz tím, že jí stát poskytuje zvýhodněné financování zejména z hlediska doby splatnosti úvěrů a výše úrokových sazeb. **Konsolidační agentura** řeší problémy v bankovním sektoru, ale i mimo něj. **Hypoteční banky** se orientují na poskytování hypotečních úvěrů a emisi vlastních hypotečních zástavních listů. Speciální licenci k výkonu jejich činnosti mohou získat buď jako univerzální, nebo jako specializované banky. Další součástí bankovního systému jsou spořitelny a úvěrní družstva, které však dosud naše legislativa za banky nepovažuje. [2]

2.4 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Hypoteční úvěr je charakterizován jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1. 5. 2004 definuje nově hypoteční úvěr takto:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví“. [9, §14]

V minulosti se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení. Splácení bylo zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Dnes jsou za hypoteční úvěry považovány všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

I přes to ovšem nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. [9]

Hypoteční úvěry poskytují všechny banky působící na území ČR, využívají různé zdroje refinancování těchto úvěrů s výjimkou emise hypotečních zástavních listů.

Hypoteční úvěr je účelový úvěr a existuje několik různých forem, jak investovat do nemovitostí. Může jít o investování v podobě:

- koupě nemovitosti či stavebního pozemku,
- výstavby nové nemovitosti,
- rekonstrukce, opravy či modernizace nemovitosti,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- popřípadě získání podílu na nemovitosti, např. vypořádání společného jmění manželů. [12]

K financování hypotečních úvěrů banky emitují hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy budou podrobněji zachyceny v další kapitole. Hypoteční úvěr musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tedy tzv. hypotékou. Platí, že zastavená nemovitost musí být na území našeho státu a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Vhodnou zástavou může být:

- stavební pozemek,
- rodinný dům,
- bytový dům,
- byt ve vlastnictví,
- další vybraná nemovitost (rekreační dům, chalupa, chata, objekt občanské vybavenosti, objekt pro výrobu a skladování atd.). [7]

Novinkou hypotečních úvěrů je tzv. **americká hypotéka**. Jedná se o hotovostní bezúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Ve srovnání se spotřebním úvěrem jsou u americké hypotéky nižší úroky. Další výhodou je možnost půjčit si více peněz a déle je splácet. Oproti klasické hypotéce je sice dražší, ale na druhé straně je ji možné použít i na nákup družstevního bytu.

Kromě klasických hypotečních úvěrů mohou banky poskytovat i tzv.:

- doplňkové úvěry, a

- předhypoteční (stavební) úvěry.

Doplňkové úvěry jsou určeny osobám, kteří nedisponují pohotovými finančními prostředky, ale jejichž příjmy umožňují schopnost splácet vyšší závazek, než je maximálně možná výše hypotečního úvěru (70% zadlužitelné hodnoty nemovitosti). O tento úvěr je možné zažádat jen v kombinaci s hypotečním úvěrem.

Předhypoteční úvěry slouží osobám, které si hodlají pořídit nemovitost výstavbou, nemají ale ovšem možnost dát do zástavy jinou nemovitost. Tyto úvěry jsou poskytovány až do doby, kdy se nemovitost dokončí, zkolauduje a kdy nabude kolaudační rozhodnutí právní moci a je nemovitosti určeno místo popisné, poté se nahrazují hypotečním úvěrem. [4]

2.5 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Doba splatnosti hypotečního úvěru by neměla být delší, než je doba, po kterou klient bude schopen splácet hypoteční úvěr. [4] V dnešní době se splatnost hypotečního úvěru obecně pohybuje od 5 do 30 let. Obecně lze říci, že délka poskytovaného hypotečního úvěru by neměla být delší než životnost nemovitosti. Lhůta splatnosti je omezena druhem, opotřebením nemovitosti a v neposlední řadě výší příjmů klienta.

Při poskytování hypotečního úvěru banky stanovují **fixaci úrokové sazby**. Fixace úroků je písemný příslib banky, že na stanovenou dobu se dlužníkovi úroková sazba nemění. Nejkratší fixace je jednoletá a nejdelší je dvacetiletá. Takto dlouhé fixace nabízí svým klientům ČSOB. Platí, že čím kratší fixace úrokové sazby je, tím je výhodnější splatit úvěr předčasně, ale znemožňuje to zajistit si výhodnou úrokovou sazbu na delší dobu.

2.6 VÝPOČTY ÚMORU

Úmorem se rozumí splácená část doposud nesplaceného úvěru, čili tzv. jistiny.

Při degresivním splácení platí: (2.1)

$$\dot{U} = \frac{HU}{n}$$

Při progresivním splácení platí: (2.2)

$$\dot{U} = \frac{2 HU}{n + a}$$

Při konstantním splácení platí: (2.3)

$$\dot{U} = A - I_1$$

kde:

- \dot{U} - je úmor (\dot{U}_1 je úmor v prvním splátkovém období),
- \dot{U}_1 - je úmor v prvním splátkovém období,
- HU - je výše poskytnutého hypotečního úvěru,
- n - je počet období, za která má být úvěr splacen,
- a - je výše konstantní splátky,
- I_1 - je úrokový výnos v prvním splátkovém období,
- T - je splátkové období,
- I - je platná úroková sazba.

Pro výpočet úrokového výnosu I_t v období t platí vztah:

$$I_t = J_t * i \quad (2.4)$$

kde:

- I_t - je úrokový výnos za dané splátkové období t ,
- J_t - je nesplacená část jistiny v daném splátkovém období t . [4]

Když se žadatel o úvěr musí podřídít požadavkům banky, měl by si alespoň zvolit pojištění, které bude vyhovovat jeho konkrétní situaci. Existuje několik možností pojištění. Jednou z možných je rizikové pojištění pro případ smrti uzavřené na určitou dobu. Pojištěný splácí hypoteční úvěr a zároveň si pravidelně platí pojistné měsíčně, čtvrtletně, ročně či jednorázově. V případě úmrtí pojištěného pojišťovna bance vyplatí takovou částku, kterou jí dlužník ještě nesplatil. Zbytek pojistného by pak dostala osoba uvedená v pojistné smlouvě.

2.7 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

2.7.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, součástí jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota, jakož i hodnota poměrného výnosu, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě též náhradním způsobem“. [9, §14]

Jinými slovy, hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, které hypoteční banky vydávají s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Umožňují hypotečním bankám předejít problémům se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou. Výnos z prodeje těchto listů může být použit pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Krytí hypotečních zástavních listů je zabezpečeno zástavním právem na nemovitost. Z tohoto důvodu jsou hypoteční zástavní listy relativně velmi bezpečným cenným papírem. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Kromě řádného krytí existuje i tzv. náhradní krytí. Tímto krytím mohou být pouze vysoce likvidní a bonitní prostředky, jako např. hotovost, státní dluhopisy apod. Hypoteční banka je povinna vést o krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů samostatnou evidenci poskytující úplné podklady pro posouzení, jak hypoteční banka dodržuje ustanovení tohoto zákona.

Velkou předností hypotečních zástavních listů je jejich neodvolatelnost ze strany kupujícího před lhůtou splatnosti. Pro kupujícího přinášejí hypoteční zástavní listy i další výhody, jakými jsou:

- malá rizikovost,
- sekundární obchodovatelnost,
- úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů.

Pokud hypoteční banka poskytne hypoteční úvěr, nachází se v pozici věřitele, vykonává tedy aktivní obchod. Vydává-li ale hypoteční banka hypoteční zástavní listy, stojí v pozici dlužníka vůči svým klientům, vykonává tedy pasivní obchod. Hypoteční zástavní listy

mohou emitovat pouze banky, které obdržely zvláštní licenci od České národní banky po dohodě s Ministerstvem financí ČR.

2.7.2 SYSTÉMY EMISE HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

Emise hypotečních zástavních listů probíhá ve třech základních systémech, a sice:

- **adresném**, kde vydávání hypotečních zástavních listů probíhá adresně, tedy na konkrétní nemovitost. Banka, která vydává hypoteční zástavní list, přesně ví, jakou nemovitostí a jakým dlužníkem je kryt.
- **blokovém**, kde hypoteční zástavní listy jsou bankami vydávány v poměru k přesně definovanému portfoliu hypotečních úvěrů a s nimi spojených nemovitostních zástav. Největší předností tohoto systému pro investory je rozmělnění rizika mezi více dlužníků a více hypoték.
- **všeobecném**, kde emise hypotečních zástavních listů je prováděna bez vazby na konkrétní nemovitost, portfolií hypotečních zástavních listů a nemovitostních zástav. [4]

2.7.3 ÚROČENÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. Stanoví se jako procento z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Tyto úroky se zpravidla nemění a zůstávají stejné po celou dobu splatnosti. Výše těchto úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů jsou důležité pro stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z hypotečních zástavních listů náklad, který musí uhradit ze svých výnosů. Výnosy představují pro banku úroky z hypotečních úvěrů.

2.8 PROCES HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

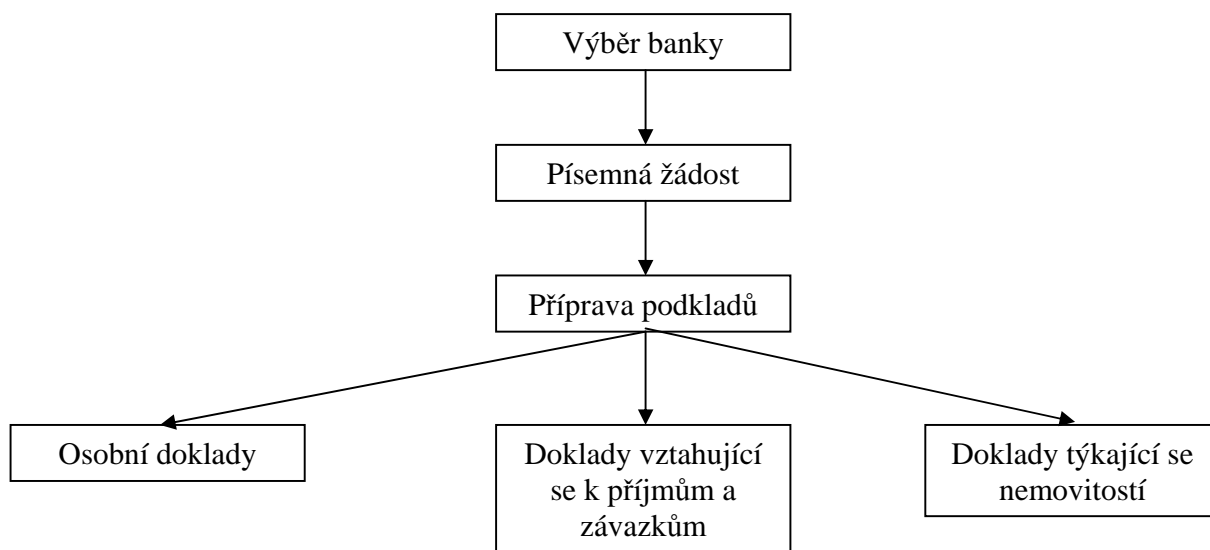
Proces hypotečních úvěrů zahrnuje tři základní fáze:

- přípravnou,
- schvalovací, a
- realizační.

2.8.1 PŘÍPRAVNÁ FÁZE

Do přípravné fáze patří především podání žádosti klienta o úvěr včetně příslušných podkladů. Seznam kroků, které zahrnuje přípravná fáze, obsahuje následující obrázek.

Obrázek č. 1: Analýza přípravné fáze



Zdroj: vlastní zpracování

Důležitým kritériem při **výběru banky** je výše úroku. Po zvolení vhodné banky podává klient bance žádost o poskytnutí úvěru včetně příslušných podkladů, které budou potřebné pro schválení úvěru. **Písemná žádost** o poskytnutí hypotečního úvěru obvykle

obsahuje:

- základní osobní údaje o klientovi,
- údaje o zdrojích a výši jeho příjmů a výdajů,
- výši požadovaného úvěru,
- účel použití úvěru,
- způsob splácení a čerpání úvěru,
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude použita jako zástava.

Nejkomplikovanější při žádosti o úvěr je obvykle **příprava podkladů**. Doklady, které banky požadují, se dají rozdělit to třech skupin, a to na:

- osobní doklady,
- doklady vztahující se k příjmům a závazkům klienta, a
- doklady týkající se nemovitostí.

Tab. č. 2: **Seznam potřebných dokladů**

Skupiny dokladů	Názvy dokladů
Osobní doklady	občanský průkaz
	rodný list či jiný identifikační doklad uživatele
Doklady vztahující se k příjmům klienta	doložení o výši příjmů klienta
	živnostenské nebo jiné oprávnění
Doklady týkající se nemovitostí	plány nemovitostí
	stavební povolení
	sestavení rozpočtových nákladů stavby
	smlouva o výstavbě
	smlouva o dílo
	výpis z katastru nemovitostí
	kupní smlouva
	snímek z katastrální mapy
	pojišťná smlouva proti živelným a jiným rizikům
	doklad o zaplacení pojistného

Zdroj: SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6, s. 176

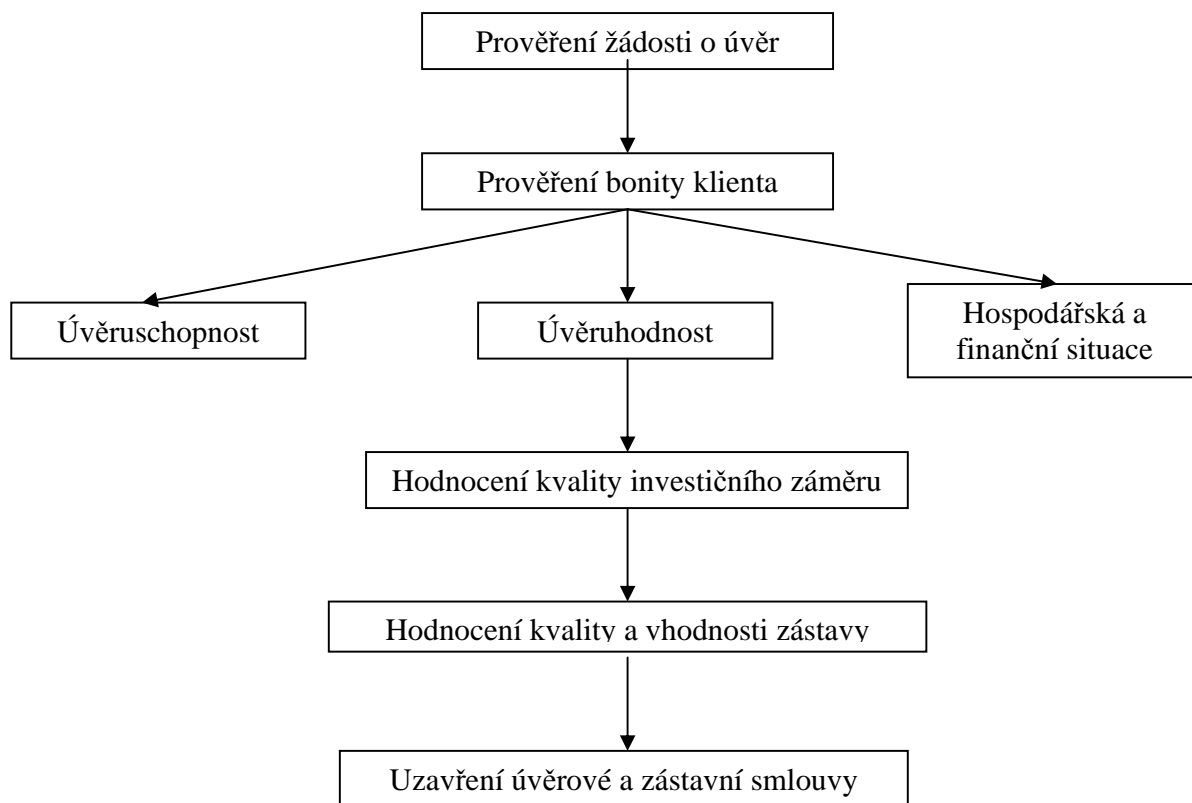
Žádost po jejím vyplnění putuje schvalovací hierarchií banky. Banky mají obvykle nastaveny vlastní ratingové systémy, tj. přiřazují klienty do kategorií, charakterizujících jejich bonitu a úvěruhodnost. Při žádosti o hypoteční úvěr by měl klient také počítat s **poplatky**, které banky za své služby požadují. Největší poplatek banky vyžadují za zpracování a

vyhodnocení žádosti o úvěr. Další poplatek, který je nutno platit, je měsíční poplatek za vedení úvěru.

2.8.2 SCHVALOVACÍ FÁZE

Ve schvalovací fázi banka zkoumá žádost o hypoteční úvěr. V případě, že je hypoteční úvěr schválen, vypracovává se smlouva úvěrová a smlouva zástavní. Postup je zachycen v obrázku č. 2.

Obrázek č. 2: Analýza schvalovací fáze



Zdroj: vlastní zpracování

Ve schvalovací fázi probíhá **prověření žádosti o hypoteční úvěr**. Poté, co je úvěr schválen, se vypracovává úvěrová smlouva a smlouva zástavní. V této fázi hypoteční banka

kontroluje správnost a úplnost údajů, které klient uvedl v žádosti o hypoteční úvěr. Zároveň zde banka posuzuje rizika úvěrového případu, zajištění, podmínky splácení úvěru klientem. Pokud jsou veškeré údaje v pořádku, rozhoduje pak banka o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru. Jedná o výši poskytnutí úvěru a o úrokových podmínkách. Rozhoduje se přitom na základě vyhodnocení:

- bonity klienta,
- kvality jeho investičního záměru,
- hodnoty a vhodnosti zástavy. [4]

Při **hodnocení bonity klienta** se banka soustřeďuje na analýzu jeho:

- úvěruschopnosti,
- úvěruhodnosti,
- hospodářské a finanční situace.

Úvěruschopnost spočívá v tom, že se klient musí prokázat, že je subjektem práva, tzn. že je způsobilý uzavírat úvěrové obchody, právně účinným způsobem se tedy vůči bance zavázat. Úvěruschopnost se liší u fyzických osob a u právnických osob. U fyzických osob vzniká plnoletostí a prokazuje se průkazem totožnosti. U právnických osob vzniká vznikem právnické osoby, tedy zápisem do obchodního rejstříku. Prokazuje se výpisem z obchodního rejstříku, živnostenským listem, koncesí nebo jiným oprávněním k podnikatelské činnosti.

Úvěruhodnost klienta spočívá ve schopnosti dostát svým závazkům z úvěrového vztahu. Klient by měl být spolehlivý, důsledný a pravidelně plnit své závazky. Měl by být schopen včas uhradit úroky a splátky úvěru dle podmínek sjednaných v úvěrové smlouvě.

Hospodářská a finanční situace je dalším důležitým posouzením banky. Na základě analýzy těchto situací posuzuje banka schopnost klienta pravidelně splácet poskytnutý hypoteční úvěr. Zde je nutné rozlišit, zda klient žádá o hypoteční úvěr na účely:

- nepodnikatelské, či
- podnikatelské.

Při žádosti na nepodnikatelské účely musí žadatel prokázat dostatečně velké příjmy,

aby pokryly splátky hypotečního úvěru, nezbytné běžné náklady na jejich existenci a ostatní finanční údaje, kterými mohou být daně, platby pojištění, splátky jiných úvěrů apod. Při žádosti na podnikatelské účely se posuzuje celková hospodářská situace klienta. Tato analýza se zaměřuje především na rentabilitu a likviditu (tj. schopnost dostát svým závazkům), dále na zadluženost a finanční toky jakými jsou cash-flow. [6]

Při **hodnocení kvality investičního záměru** se prověřuje, zda byl použit na investování do nemovitosti. Investování do nemovitosti nemusí být ale jen v podobě výstavby či koupě, ale také v podobě rekonstrukce, opravy či získání spoluvlastnického podílu na nemovitost.

I zde je nutné rozlišit, na jaký účel byl úvěr poskytnut, zda byl poskytnut na:

- nepodnikatelský záměr, nebo
- za účelem podnikání.

Pokud se jedná o poskytnutí podnikatelského hypotečního úvěru, je nutné předložit kromě investičního záměru ještě tzv. podnikatelský záměr. V tomto podnikatelském záměru musí žadatel prokázat reálnost úspěchu předpokládané investice a její návratnost. Žadatel také musí dokumentovat vedle podnikatelského záměru obchodní a finanční plán, který musí být sestaven na několik let dopředu.

Kvalita různých druhů nemovitostí se liší. Z toho důvodu je nutné provést **hodnocení kvality a vhodnosti zástavy**. Smyslem zajištění úvěru je především zamezit ztrátám v případě platební neschopnosti klienta. Pokud klient nebude schopen splácet řádně a včas, uplatní banky nároky vůči dlužníkovi a dosáhnou pak náhrady. Při zajištění úvěru musí být tedy zachováno zlaté pravidlo každé banky. Tímto zlatým pravidlem se rozumí podmínka, aby splacení úvěru bylo zajištěno tím objektem, na který je úvěr poskytován. [6]

Při posuzování zajištění úvěru musí banky zvažovat některé důležité skutečnosti, jakými jsou např.:

- soudní vymahatelnost,
- objektivita ocenění,
- likvidita zajištění (tzn. jak snadno lze předmět zajištění zpeněžit),

- stabilita hodnoty předmětu zajištění,
- možnost kontroly prostřednictvím řádné dokumentace. [1]

Kvalita zástavy se hodnotí na základě prodejnosti a výnosnosti tohoto prodeje. Nej kvalitnější nemovitostí je taková nemovitost, která má všestranné použití. Ne příliš kvalitní jsou naopak nemovitosti, jejichž použití je jednostranné. Nemovitosti se obecně rozdělují na:

- **stavby** – za nej kvalitnější zástavu je považována nemovitost sloužící k bydlení nebo k potřebám s bydlením souvisejícím, z nich zejména rodinné domy. Následují bytové domy a byty. [4]
- **pozemky** – za nej kvalitnější pozemky jsou považovány stavební pozemky. Za méně kvalitní je považována zemědělská nebo lesní půda.

Zajištění hypotečního úvěru se děje na základě zástavního práva k nemovitostem. Výhodou nemovitostí oproti movitým věcem je delší doba odepisování a delší doba životnosti. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy mezi bankou a žadatelem o úvěr vložení zástavního práva do katastru nemovitostí.

Banka musí prověřit, zda nemovitost, která je předmětem zástavy, není zatížena jiným zástavním právem. Ten, kdo dává nemovitost do zástavy, se stává zástavním dlužníkem. Ten, kdo má právo v případě neuhrazení závazku na plnění, se nazývá zástavní věřitel. **Zástavní smlouva** zpravidla obsahuje smluvní strany, pohledávku, která je zástavou jištěna a zástavu. Dalšími náležitostmi zástavní smlouvy jsou práva a povinnosti smluvních stran. Zástavní právo může být:

- **konkrétní** – v zástavní smlouvě se uvádí zástavní dlužník, zastavená věc, zástavní věřitel a výše závazku krytého zástavním právem.
- **abstraktní** - v zástavní smlouvě se uvádí pouze zástavní dlužník a zastavená věc. Zástavní věřitel a výše závazku se uvádí až při vzniku závazkového vztahu.

Výše hypotečního úvěru vychází z pravidla bankovní obezřetnosti. Banka je totiž povinna při svých činnostech postupovat obezřetně, tzn. nesmí poškozovat zájmy jejich vkladatelů z hlediska návratnosti jejich vkladů, ale zároveň také nesmí ohrožovat bezpečnost a

stabilitu banky. [8] Maximem může být hodnota, resp. cena nemovitostí, která slouží jako zástava.

Základní pravidlo bankovní obezřetnosti tedy zní:

$\text{výše hypotečního úvěru} < \text{cena zastavené nemovitosti}.$

Cena nemovitosti se nazývá „cenou obvyklou“. Hypoteční banka má právo tuto cenu stanovit podle vlastní metodiky, samozřejmě ale s přihlédnutím k cenám, za které se tato nemovitost v daném regionu prodává. Vychází se tedy především ze situace na trhu.

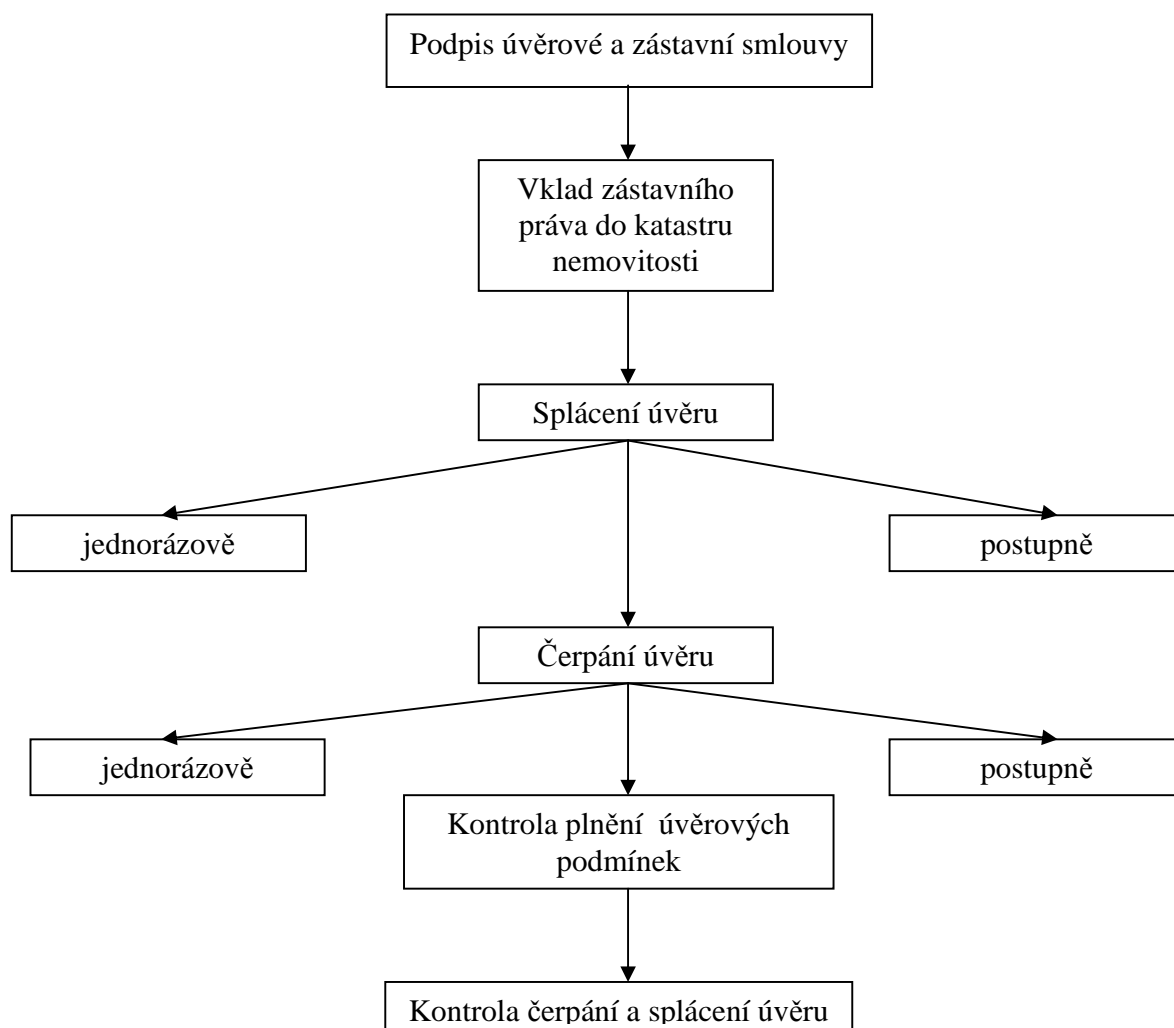
Při stanovení výše hypotečního úvěru jsou rozhodující pro všechny banky:

- cena zástavy,
- výše příjmů klienta,
- výše investičního záměru – cena v kupní smlouvě, rozpočtové náklady u nové výstavby nebo opravy apod. [4]

2.8.3 REALIZAČNÍ FÁZE

Po podpisu úvěrové a zástavní smlouvy a po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí dochází v realizační fázi k čerpání a splácení úvěru. Jednotlivé kroky jsou uvedeny v následujícím obrázku.

Obrázek č. 3: Analýza realizační fáze



Zdroj: vlastní zpracování

V realizační fázi dochází k **podpisu úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy**. Dále pak **ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí**. Na závěr této fáze pak dochází k **čerpání a splácení** hypotečního úvěru klientem. V případě, že se banka rozhodla poskytnout klientovi úvěr, musí s klientem uzavřít již zmíněnou úvěrovou smlouvu, která musí splňovat několik náležitostí, viz Tab. č. 3.

Tab. č. 3: **Náležitosti úvěrové smlouvy**

Název smlouvy	Náležitostí úvěrové smlouvy
Úvěrová smlouva	závazek banky poskytnout klientovi úvěr v určité výši
	závazek dlužníka úvěr splatit a zaplatit úroky řádně a včas
	úroková sazba, za níž je úvěr poskytován
	účel, na nějž je úvěr poskytován
	podmínky čerpání úvěru
	sankční podmínky pro případy neplnění podmínek
	číslo účtu, na který je úvěr poskytnut
	způsob zajištění úvěru.

Zdroj: Bartošek, K., Felsbergová, D. a Jaroš, P. *Bankovnictví v České republice*.

3. vyd. Praha: Bankovní institut, 1998, s. 136

Důležitou součástí úvěrové smlouvy jsou obchodní podmínky. Tyto podmínky obsahují základní práva a povinnosti obou stran, tedy banky a dlužníka. Mezi základní práva banky patří, že může měnit podmínky, jakými jsou především výše úroků. Banka má ale i své povinnosti, kde základní povinností banky je poskytnout ve smluvně stanovenou dobu klientovi přislíbené peněžní prostředky. K základním právům dlužníka patří to, že pokud banka změní úvěrové podmínky, může úvěrovou smlouvu vypovědět. K základním povinnostem dlužníka patří hypoteční úvěr včas splácet.

Hypoteční úvěry lze splácet:

- jednorázově,
- postupně,
- v kombinaci obou metod. [4]

Jednorázové splátky se používají jen ve specifických případech, a sice u těchto typů hypotečních úvěrů:

- termínovaných v podobě odkladu splátek až na konec doby splatnosti, kde splácení probíhá v kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením. Dlužník splácí z hypotečního úvěru pouze úroky z úvěru a u toho si vytváří fondy (např. ve formě placení životního pojištění). Z těchto fondů pak v okamžiku splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužnou částku.
- s dobou splatnosti neurčitou, kde klient splácí pouze úroky. Jistinu nesplácí za podmínky, že v případě smrti dlužníka na sebe převezme dluh dědice, nebo bude jistina splacena

z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti.

- splatných na viděnou, které umožňují klientům splatit nesplacenou část jistiny kdykoli.

Postupné splácení hypotečních úvěrů patří k nejrozšířenějším metodám splácení, nejčastěji probíhá v pravidelných splátkách. Splátkou se rozumí součet úmoru a úroku. Úmor je splacená část doposud nesplaceného dluhu, čili tzv. jistiny. Úrokem se rozumí částka rovnající se násobku úrokové sazby a jistiny za smluvené období. [4] Při postupném splácení dlužník hypoteční úvěr splácí většinou anuitními splátkami.

Anuitní splátky spočívají v tom, že po celou dobu splatnosti se platí stejná částka, mění se pouze struktura úmoru a úroku. V počátcích splácení hypotečního úvěru převažuje podíl úroků, ke konci splácení pak podíl úmoru, tzn. oč poklesne podíl úroku, o to se zvýší podíl úmoru. Anuitní splátky jsou vhodné zejména u hypotečních úvěrů na bydlení.

Některé banky umožňují svým klientům i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Může se jednat o progresivní či degresivní splácení. Jak již samotné názvy napovídají, při **progresivním splácení** dlužník splácí rostoucí úmor a částky klesající úměrně ke klesající jistině, a při **degresivním splácení** dlužník splácí pravidelně konstantní částku úmoru a úměrně poklesu doposud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Používání progresivních metod splácení je poměrně málo užívané. Pro banku představují totiž riziko, že příjmy dlužníka v budoucnu zůstanou stejné nebo mohou dokonce i růst. Den splatnosti jednotlivých splátek je uveden v úvěrové smlouvě, která se uzavře při žádosti o úvěr. V době, kdy dochází ke změně úrokové sazby, může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce.

Úvěr lze čerpat:

- jednorázově nebo
- postupně.

Rozdílnost čerpání jednorázově či postupně spočívá v době, po kterou se úvěr čerpá, dále se také odráží i v nárocích na dodatečné náklady. Mezi tyto dodatečné náklady patří např. úroky, případně i další jiné platby.

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se obvykle užívá tehdy, jde-li o investici formou koupě již existující nemovitosti. [4] Další možností, jak čerpat úvěr jednorázově je, pokud je hypoteční úvěr použit ke splacení jiného úvěru použitého na financování investic do nemovitostí nebo získání majetkového podílu na nemovitosti.

Postupné čerpání hypotečních úvěrů se využívá tehdy, dochází-li k výstavbě nové nemovitosti nebo zhodnocování existující nemovitosti formou rekonstrukce, modernizace, oprav atd. Při postupném čerpání musí být dodržena zásada, že výše čerpané částky může být max. 70% ceny obvyklé rozestavěné stavby.

Poté, co banka úvěr poskytla, provádí pravidelně **kontrolu plnění úvěrových podmínek** a realizaci postupů při nesplacení hypotečního úvěru. Kontrola plnění úvěrových podmínek spočívá především v:

- schopnosti klienta dostát svým peněžním závazkům,
- účelovém použití úvěru,
- celkové finanční situaci klienta,
- plnění dalších podmínek stanovených bankou.

Pro **kontrolu čerpání a splacení úvěru** banky vypracovávají splátkový plán. V něm je uvedeno, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a splacení úvěru a úroků z něho. Tento splátkový plán pomáhá bance přijímat opatření, pokud se vyskytnou nějaké odchylky od něj.

I když proces hypotečního úvěrování není jednodenní záležitost a jeho průběh trvá několik týdnů a vyžaduje důkladné shromáždění potřebných podkladů, shledávám tyto kroky za správné a nutné. Hypoteční banky podrobně prověřují žadatele a provádějí pravidelnou kontrolu dodržování sjednaných podmínek, nedochází tedy ke zneužití úvěru k jiným účelům. Zároveň hypoteční úvěr znamená důležitou investici do bydlení, která se v budoucnu žadateli zhodnotí, neboť ceny bytů neustále rostou.

2.9 STÁTNÍ PODPORA V ČR

V současné době podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru.

Podmínky poskytnutí státní podpory stanovují dvě nařízení vlády:

- Nařízení vlády č. 244 ze dne 11. října 1995, kterým se stanoví podmínky finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, [10] a
- Nařízení vlády č. 249 ze dne 22. května 2002 o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. [11]

2.9.1 PŘÍSPĚVKY FYZICKÝM OSOBÁM

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby se poskytuje fyzickým osobám, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti a mají trvalý pobyt na území České republiky, ze státního rozpočtu v podobě příspěvku. Na tento příspěvek mají nárok osoby, které podají žádost o poskytnutí příspěvku hypoteční bance, s níž mají uzavřenou úvěrovou smlouvu.

Podmínky poskytnutí státní podpory fyzickým osobám

Příspěvek fyzickým osobám se poskytuje za podmínky, že byl sjednán se splatností nejdéle na 20 let a bude použit na následující účely:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby, kterou vznikne nový byt z prostor nezpůsobilých k bydlení, pokud tyto prostory nebyly nebo nesloužily bytem k bydlení nejméně pět let,
- na koupi pozemku na území České republiky, pokud na tomto pozemku bude realizována výstavba s použitím hypotečního úvěru,
- na koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím nejpozději do jednoho roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí,
- ke splácení úvěru sjednaného po 1. lednu 1995 k účelům stanoveným výše na financování

počátečního období stavby za podmínky, že na ně nebyl poskytnut příspěvek podle tohoto nařízení. [10]

Platí, že příspěvek může být poskytnut na výstavbu i více bytů. Jako zástava musí sloužit především pořízený dům nebo byt. Po dobu čerpání příspěvku nesmí být provedena změna užívání bytu k jiným účelům než k bydlení. Příspěvek nesmí být poskytnut v jiné měně než české. Pokud ve státním rozpočtu vyčleněná částka na podporu hypotečního úvěrování není vyčerpána na uspokojení nároků fyzických osob, může být při dodržení stanovených podmínek využit i na podporu právnickým osobám nebo fyzickým osobám, které provádějí bytovou výstavbu jako podnikatelskou činnost. Obecně ovšem platí, že na poskytnutí příspěvku není ze zákona nárok.

2.9.2 DOTACE PRÁVNICKÝM OSOBÁM

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby právnických osob a fyzických osob, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti má podobu dotace. Stejně jako u příspěvků fyzickým osobám tak i dotace právnickým osobám se poskytují na základě žádosti právnické osoby u hypoteční banky.

Podmínky poskytnutí dotace právnickým osobám

Dotace právnickým osobám se poskytuje za podmínky, že byl hypoteční úvěr sjednán se splatností nejdéle na 20 let a byl použit na následující účely:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby, kterou vznikne nový byt z prostor nezpůsobilých k bydlení, pokud tyto prostory nikdy nebyly nebo nesloužily bytem k bydlení nejméně pět let,
- na koupi pozemku na území České republiky, pokud bude na tomto pozemku realizována výstavba s použitím hypotečního úvěru. [10]

Obdobně jako u příspěvku i dotace může být poskytnuta na výstavbu jednoho, ale i více bytů. Narozdíl od příspěvku, na dotace může být koncem kalendářního roku použita pouze ta část celkového úhrnu prostředků určených na podporu hypotečního úvěrování, která

do konce běžného roku nebude použita na uspokojení nároků fyzických osob. Tyto zbývající prostředky rozdělí Ministerstvo financí mezi jednotlivé hypoteční banky v odpovídajícím poměru.

2.9.3 VÝŠE PŘÍSPĚVKŮ A DOTACÍ

Výše příspěvku se stanoví jako rozdíl mezi výší splátky hypotečního úvěru při běžné úrokové sazbě banky a výší splátky při úrokové sazbě snížené o 2 procentní body.

Podpora se poskytuje na hypoteční úvěry, jejichž souhrnná výše nepřekročí:

- 1 500 000 Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 000 000 Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m². [10]

2.9.4 PŘÍSPĚVKY K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU OSOBÁM MLADŠÍM 36 LET

Podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let upravuje Nařízení vlády ze dne 22. května 2002. Cílem této podpory je zvýšit dostupnost staršího bydlení pro mladé lidi, a tím jim tedy pomoci zajistit vlastní bydlení. Cílovou skupinu tvoří mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o podporu nedovrší 36 let. Nebere se ohled na rodinný stav. Platí ovšem, že pokud je žadatel o podporu ženatý nebo vdaná, musí tuto věkovou podmínku splňovat i partner.

Nárok na příspěvek se poskytne v případě, pokud:

- žadatel o příspěvek nedovrší 36 let,
- žadatel není při žádosti o příspěvek vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly alespoň 2 roky od nabytí vlastnického práva k bytu nebo rodinného domu s jedním bytem prvním vlastníkem,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky.

2.9.5 POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI O STÁTNÍ PŘÍSPĚVEK

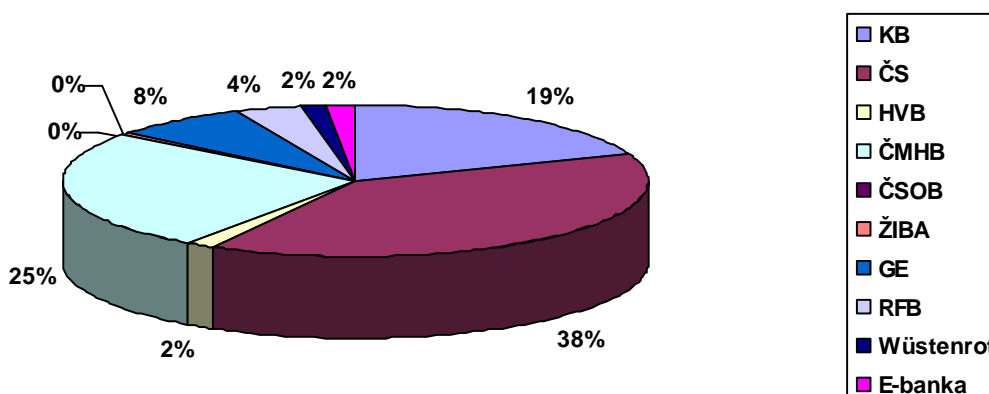
Formulář i seznam dokladů, které jsou potřebné k žádosti, by měla žadateli poskytnout hypoteční banka, která mu poskytuje úvěr. Další možností, kde získat tyto součásti žádosti, je zajít do Českomoravské záruční a rozvojové banky. Poté, co vyplní žadatel vyplněnou a podepsanou žádost, spolu se stanovenými doklady o dosaženém příjmu a složí minimální požadovanou částku, stavební povolení, charakter a velikost stavby, donese tyto tiskopisy zpět do hypoteční banky nebo přímo do ČMZRB. Další postupy, které pak následují, vyřizují již příslušné zúčastněné orgány a hypoteční banky samy. Vyřízení žádosti trvá max. jeden měsíc.

Od 1. února 2005 přestane ministerstvo pro místní rozvoj u nově uzavíraných smluv vyplácet dotace k hypotečním úvěrům na koupi staršího bydlení. Zájemce, který sice smlouvu o čerpání státní podpory uzavřel ještě do konce ledna, ale nezačal do té doby úvěr čerpat, také nebude mít na dotaci nárok. Důvodem zrušení dotací je pokles tržních úrokových sazeb pod pět procent. O opětovném vyplácení podpory začne ministerstvo uvažovat až v případě, že se úrok na trhu zvýší minimálně na pět procent. [25]

3 KOMPARATIVNÍ ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK

Úvodem praktické části jsou zobrazeny 3 grafy. První graf ukazuje podíl všech bank působících na území ČR v počtu jimi poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2004. Druhý graf zobrazuje podíl všech bank působících v Libereckém kraji v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů rovněž za rok 2004. Z posledního grafu je možné zjistit, jak se vyvíjely podíly vybraných bank (tedy Raiffeisenbank, Komerční banky a GE Money Bank) v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2002 – 2004.

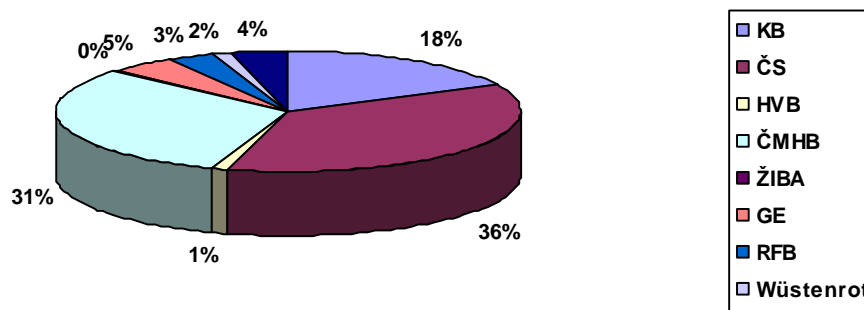
Graf č.1: Podíl všech bank ČR v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2004



Zdroj: Česká národní banka [online]. [cit. 2. 1. 2005]. Dostupné z: <<http://www.cnb.cz>>

Největší podíl v poskytování hypotečních úvěrů tvoří Česká spořitelna s více než 38%. Na druhém místě je Českomoravská hypoteční banka s 25%. Na třetím místě stojí Komerční banka s 19%. Dále pak následuje GE Money Bank (8%), Raiffeisenbank (4%), HVB Bank, Wüstenrot, E-banka. Podíl Živnostenské banky a ČSOB je téměř nulový.

Graf č. 2: Podíl všech bank ČR na Liberecku v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2004

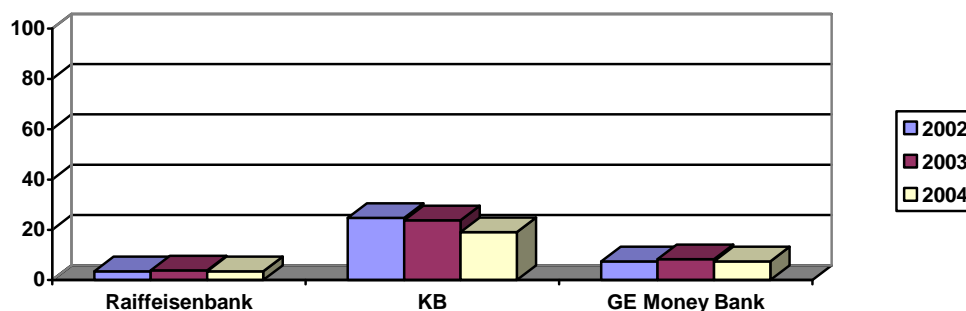


Zdroj: Česká národní banka [online]. [cit. 2. 1. 2005]. Dostupné z: <<http://www.cnb.cz>>

Liberecký kraj se nijak výrazně neodlišuje od celorepublikového průměru. Jako první stojí Česká spořitelna s 36%, dále pokračuje Českomoravská hypoteční banka s 31% a na třetím místě je Komerční banka s 18%. Následuje GE Money Bank (%), E-banka, Raiffeisenbank (%), Wüstenrot, HVB Bank. Podíl Živnostenské banky je téměř nulový.

Následující graf ukazuje, jak se vyvíjely podíly vybraných bank v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů mezi roky 2002 až 2004.

Graf č. 3: Podíly vybraných bank v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2002 až 2004



Podíly vybraných bank se za poslední 3 roky příliš neodchylovaly. Nejmenší podíl má

Raiffeisenbank. V roce 2002 se podílela v počtu poskytnutých úvěrů 3,52%. V roce 2003 zaznamenala mírný růst na 3,93%, ale v roce 2004 její podíl opět klesl na 3,54%. Komerční banka tvoří největší podíl v počtu hypotečních úvěrů k vybraným bankám. Její podíl má ale klesající tendenci. V roce 2002 to byl podíl 24,71%, v roce 2003 23,78% a v roce 2004 podíl dokonce poklesl až na 19,06%. GE Money Bank se v roce 2002 podílela 7,49%. V roce 2003 její podíl vzrostl na 8,35%. V roce 2004 opět poklesl na 7,51%.

Po uvedených grafech následuje analýza hypotečních úvěrů vybraných bank. V praktické části jsou porovnány tyto tři banky:

- Raiffeisenbank,
- Komerční banka,
- GE Money Bank.

Úvodem bude zobrazen profil každé porovnávané banky. Poté bude následovat analýza jednotlivých typů hypotečních úvěrů. Jako hlavní kritéria hypotečních úvěrů bank je zvolena minimální a maximální výše úvěru, doba splatnosti úvěru a min. úroková sazba při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci¹⁾. Úrokové sazby jsou uvedeny k 10. 2. 2005. Po jednotlivých charakteristikách hypotečních úvěrů budou následovat informace o možnostech splácení a čerpání úvěru a poplatky, které vybrané banky požadují. Poplatky budou zařazeny také do konečné tabulky. Na závěr bude vyhodnocen z každé banky hypoteční úvěr s nejlepšími parametry.

3.1 RAIFFEISENBANK

Raiffeisenbank působí jako univerzální banka s devizovou licencí. Majoritním akcionářem Raiffeisenbank je rakouská finanční instituce Raiffeisen International Bank Holding AG (RI). Svoji činnosti zahájila v roce 1993. V dnešní době má Raiffeisenbank 45 obchodních míst. [19]. Důraz klade na specifické potřeby klientů v regionech, kde působí.

¹⁾ min. úroková sazba – jedná se o optimální úrokovou sazbu, ve skutečnosti bývají úrokové sazby vyšší. Min. úrokovou sazbu uvádí všechny banky, proto i já tuto sazbu zachovám.

3.1.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ RAIFFEISENBANK

Raiffeisenbank poskytuje 7 různých typů hypotečních úvěrů. Kromě klasických hypoték nabízí svým klientům 2 typy amerických hypoték.

Mezi produkty hypotečního bankovníctví Raiffeisenbank patří:

- hypoteční úvěr Klasik,
- hypoteční úvěr Premium,
- hypoteční úvěr Stabilita,
- hypoteční úvěr S odkladem,
- hypoteční úvěr Profit,
- americká hypotéka Start,
- americká hypotéka Univerzál.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR KLASIK

Hlavním rysem hypotéky Klasik je neoptimálněji nastavený poměr výše úvěru a splátek. Klasik se poskytuje až do výše 70% z ceny zastavené nemovitosti, od 250 000 Kč do 10 000 000 Kč. Splatnost tohoto typu hypotečního úvěru je stanovena od 5 do 20 let.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Klasik činí:

- 3,47% p.a. při jednoleté fixaci,
- 3,67% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,35% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR PREMIUM

Premium je poskytován až do výše 90% obvyklé tržní ceny nemovitosti. Je tedy vhodný zejména pro klienty, kteří potřebují půjčit více než běžných 70% ceny pořizované nemovitosti. Poskytuje se od 250 000 Kč do 5 000 000 Kč z ceny pořizované nemovitosti. Úvěr Premium je splatný od 5 do 30 let. Výhodou Premia je možnost ho předčasně splatit během prvních pěti let od podpisu smlouvy bez poplatku.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Premium činí:

- 3,47% p.a. při jednoleté fixaci,

- 4,49% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,89% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR STABILITA

Tento druh hypotečního úvěru je jištěn a splácen z životního pojištění. Bance se splácí pouze úroky a pojišťovně se hradí pojistné. Stabilita je založena na principu hypotečního úvěru a životního pojištění nebo kapitálového životního pojištění. S touto hypotékou je možné kombinovat produkty různých pojišťoven na území ČR. Podmínkou je trvání pojištění po celou dobu splatnosti úvěru. [19] O hypotéku lze požádat až do výše 70% ceny pořizované nemovitosti, od 250 000 Kč až do 10 000 000 Kč. Doba splatnosti hypotéky Stabilita se pohybuje od 15 do 30 let.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Stabilita činí:

- 2,97% p.a. při jednoleté fixaci,
- 3,99% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,39% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR S ODKLADEM

Je určen pro mladé jednotlivce nebo rodiny do 36 let. Základem této hypotéky je klasická hypotéka, která umožňuje odklad splátek jistiny a také automatickou kombinaci se státní podporou 1% k úrokům z hypotečního úvěru. [19] Odklad splátek je možný od 1 do 5 let. Velká výhoda spočívá v tom, že po tuto dobu se splácí pouze úroky a zbývající peníze může klient použít na cokoli. Hypoteční úvěr S odkladem se poskytuje do 70% ceny nemovitosti, od 250 000 Kč do 10 000 000 Kč. Splatnost je možné sjednat v rozmezí 15 až 20 let.

Úrokové sazby hypotečního úvěru S odkladem jsou:

- 2,97% p.a. při jednoleté fixaci,
- 4,39% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR PROFIT

Je vhodný pro klienty, kteří sice disponují prostředky, které budou investovat do nemovitosti, ale k zakoupení celého bytu nebo domu jim tyto prostředky přesto nestačí. K výhodám tohoto úvěru patří, že po splacení úvěru klient získá stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, a na splácení hypotéky mohou být použity i budoucí příjmy z nájemného. Profit je poskytován od 250 000 Kč do 10 000 000 Kč, až do 70% ceny nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 20 let. Hypotéka Profit získala třetí místo v kategorii Hypotéka roku 2003 soutěže Mastercard Banka roku 2003.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Profit jsou:

- 3,17% p.a. při jednoleté fixaci,
- 4,19% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,59% p.a. při pětileté fixaci.

AMERICKÁ HYPOTÉKA START

Tato americká hypotéka umožňuje klientům koupit si nejenom byty v osobním vlastnictví, ale i např. družstevní byt. Prostředky získané na základě hypotéky Start lze využít:

- na úhradu členského podílu v bytovém družstvu,
- na zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu,
- na zaplacení závazků obci v soutěži vypsané na účelem získání užívacího práva k bytu,
- na vypořádání závazků spojených se získáním nemovitosti darem nebo děděním. [19]

Úvěrem je možné získat finanční prostředky od 150 000 Kč do 10 000 000 Kč. Hypotéka je poskytována do 70% zastavované nemovitosti. Doba splatnosti je stanovena v rozmezí od 1 roku do 20 let s tím, že celý úvěr musí být splacen do 65 let věku žadatele.

Úrokové sazby americké hypotéky Start jsou:

- 4,61% p.a. při jednoleté fixaci,
- 4,93% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,99% p.a. při pětileté fixaci.

AMERICKÁ HYPOTÉKA UNIVERZÁL

U americké hypotéky Univerzál se nezjišťuje klientův účel použití peněz. Výhodou americké hypotéky Univerzál je možnost půjčit si vyšší částku než u klasického spotřebitelského úvěru, avšak za nižší úrokovou sazbu. Hypotéka se poskytuje do 50% ceny pořizované nemovitosti, a sice od 150 000 Kč do 1 500 000 Kč. Doba splatnosti se pohybuje od 1 roku do 20 let. I u tohoto typu úvěru nabízí banka možnost předčasného splacení za nižší poplatek než u účelových hypotečních úvěrů.

Úrokové sazby americké hypotéky Univerzál jsou:

- 5,41% p.a. při jednoleté fixaci,
- 5,43% p.a. při tříleté fixaci,
- 5,49% p.a. při pětileté fixaci.

U všech hypotečních úvěrů, které Raiffeisenbank nabízí, tedy i u amerických hypoték Start a Univerzál, je možná fixace úrokových sazeb na 1, 3, 5, 10 a 15 let.

POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRU RAIFFEISENBANK

Porovnání hypotečních úvěrů Raiffeisenbank je provedeno z hlediska výše úvěru, doby splatnosti, min. úrokové sazby při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci a možnostech předčasného splacení. Na závěr tabulky jsou uvedeny výhody každého typu hypotečního úvěru.

Tab. č. 4: **Porovnání hypotečních úvěrů Raiffeisenbank**

	Klasik	Premium	Stabilita	S odkladem	Profit
Min. výše úvěru (Kč)	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Max. výše úvěru (Kč)	10 000 000	5 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
% z ceny nemovitosti	70%	90%	70%	70%	70%
Min. doba splatnosti	5	5	15	15	5
Max doba splatnosti	30	20	30	20	20
Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	2,97%	3,47%	2,97%	2,97%	3,17%
Min. úroková sazba (fixace 3 roky)	3,67%	4,49%	3,99%	neexistuje	4,19%
Min. úroková sazba (fixace 5 let)	4,35%	4,89%	4,39%	4,39%	4,59%
Předčasné splacení (poplatky)	10%	10%	10%	10%	10%
Výhody úvěru	nízká úroková sazba	poskytován až do 90% ceny nemovitosti, možnost předčasně splatit během prvních 5 let bez poplatku	úvěr zahrnuje životní pojištění	možnost odkladu splátek od 1 do 5 let – po tuto dobu se splácí pouze úroky	možnost získání stabilního příjmu z pronájmu nemovitosti

Zdroj: Raiffeisenbank [online]. [cit. 29. 1. 2005]. Dostupné z:

<<http://www.rb.cz/Document/Print.asp>>

Čerpání a splácení hypotečních úvěrů probíhá vždy účelově a bezhotovostně. Termíny čerpání jsou stanoveny v úvěrové smlouvě. Klient má možnost výběru čerpání jak **jednorázově**, tak **postupně** ve více splátkách. Raiffeisenbank nepožaduje přesně stanovené termíny čerpání. Jediné, co je závazné, je datum, do kterého musí klient úvěr vyčerpat. Datum je uvedeno v úvěrové smlouvě. Klient může požádat banku s dostatečným předstihem o změnu tohoto data. Výhodou čerpání hypotečních úvěrů u Raiffeisenbank je, že první 4 čerpání jsou zcela zdarma, další čerpání je pak už zpoplatněno.

V průběhu čerpání úvěru klient platí pouze úroky z vyčerpané částky úvěru. Po

skončení čerpání úvěru následuje pravidelné splácení tzv. měsíčními **anuitními splátkami**. Každý měsíc se tedy platí pravidelně stejná částka.

Raiffeisenbank nabízí **možnost předčasného splacení** hypotečního úvěru. V době, kdy se mění fixace úrokové sazby je možné splatit úvěr bez poplatku. Pokud je ale hypoteční úvěr splacen mimo termín fixace úrokové sazby, je sankce 10% z výše splátky. V případě americké hypotéky je sankce pouze 1%.

Raiffeisenbank požaduje po svých klientech různé poplatky, které je nutné zaplatit. Jako první poplatek je **poplatek při schválení úvěru**, který je hrazen až po podpisu úvěrové smlouvy. Minimální poplatek při schválení úvěrů činí 4 000 Kč a maximální poplatek při schválení úvěru činí 30 000 Kč.

Kromě tohoto poplatku musí klient platit **poplatky za vedení účtu se státní podporou**. Ty jsou stanoveny na 150 Kč měsíčně. Poplatek za vedení účtu se státní podporou se nevztahuje na americké hypotéky. **Poplatky za vedení účtu bez státní podpory** jsou stanoveny ve výši 100 Kč měsíčně. Tyto poplatky se týkají i amerických hypoték.

3.1.2 VYHODNOCENÍ NEJLEPŠÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU RAIFFEISENBANK

Jako hypoteční úvěr s nejlepšími parametry jsem u Raiffeisenbank vyhodnotila hypotéku **Klasik**. Největší výhodou tohoto úvěru spatřuji v nízkých úrokových sazbách. Jako u jediné z nabízených hypoték Raiffeisenbank se úroková sazba pohybuje při jednoleté fixaci již od 2,97% p.a. Pro většinu žadatelů o úvěr je to nejdůležitější kritérium. Další předností hypotéky Klasik je možnost půjčit si až 10 000 000 Kč. Tento úvěr je vhodný zvláště pro ty, kterým stačí půjčka do 70% z ceny zastavované nemovitosti, a kteří nevyžadují další zvláštní výhody, které nabízejí některé další hypoteční úvěry Raiffeisenbank.

3.2 KOMERČNÍ BANKA

Komerční banka patří k nejvýraznějším bankovním institucím nejen v ČR, ale i ve střední a východní Evropě. V roce 1992 byla transformována ze státního peněžního ústavu na akciovou společnost. Komerční banka poskytuje klientům komplexní služby v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. V roce 2004 získala ocenění „nejdůvěryhodnější banka roku“ a „nejdynamičtější banka roku“ v soutěži Banka roku.

3.2.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ KOMERČNÍ BANKY

V oblasti hypotečního bankovníctví nabízí Komerční banka svým klientům jak klasické hypoteční úvěry, tak jednu americkou hypotéku.

Mezi produkty hypotečního bankovníctví Komerční banky patří:

- hypoteční úvěr Klasik,
- hypoteční úvěr Plus,
- americká hypotéka Garant,
- předhypoteční úvěr.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR KLASIK

Klasik patří ke standardním hypotečním úvěrům, které Komerční banka poskytuje fyzickým osobám. Minimální výše úvěru je stanovena na 200 000 Kč a maximální výše je omezena jednak 70% z ceny zastavené nemovitosti a jednak objemem investice do nemovitostí a schopností klienta splácet úvěr. Doba splatnosti se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let. Úvěr Klasik v sobě zahrnuje i životní pojištění.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Klasik jsou:

- 3,79% p.a. při jednoleté fixaci,
- 4,51% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,90% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR PLUS

Plus je určen pro fyzické osoby. Na rozdíl od hypotečního úvěru Klasik je hypoteční úvěr poskytován až do 100% z ceny zastavované nemovitosti. Minimální výše úvěru je od 200 000 Kč. Doba splatnosti je stanovena také od 5 do 30 let.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Plus jsou:

- 4,60% p.a. při jednoleté fixaci,
- 5,06% p.a. při tříleté fixaci,
- 5,34% p.a. při pětileté fixaci.

AMERICKÁ HYPOTÉKA GARANT

Komerční banka nabízí kromě dvou typů klasických hypotečních úvěrů i americkou hypotéku Garant. Jedná se o neúčelový úvěr, který je zajišťován zástavou dokončené nemovitosti určené k bydlení. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše úvěru je stanovena max. do 70% hodnoty zastavené nemovitosti, max. 1 000 000 Kč. Garant je poskytován v rozmezí od 2 do 10 let.

Úrokové sazby americké hypotéky Garant jsou:

- 9,90% p.a. při jednoleté fixaci,
- 11,22% p.a. při tříleté fixaci,
- 9,96% p.a. při pětileté fixaci.

PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR

Jako jediná z uvedených bank poskytuje Komerční banka předhypoteční úvěr. Jedná se o krátkodobý nebo střednědobý úvěr, který slouží k investování do nemovitosti. [20] Poskytován je vždy s kombinací s následným klasickým hypotečním úvěrem v případě, že klient má zájem o poskytnutí hypotečního úvěru, ale nevlastní nemovitost vhodnou k zajištění. V průběhu trvání předhypotečního úvěru klient splácí pouze úroky, jistinu splácí až následně při poskytnutí hypotečního úvěru. Podmínkou získání předhypotečního úvěru je potřeba mít u Komerční banky založený korunový běžný účet pro občany.

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše úvěru je omezena:

- výší následného hypotečního úvěru,

- cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka,
- objemem investice do nemovitostí. [20]

Maximální doba splatnosti je u nemovitosti ukončené výstavbou 2 roky a u nemovitosti pořízené koupí 1 rok. Výše úrokové sazby je přibližně o 0,5% vyšší než u klasických hypoték. Výhodou předhypotečního úvěru je možnost půjčky až 100% hodnoty zastavené nemovitosti.

U všech hypotečních úvěrů, které Komerční banka nabízí, je možná fixace úrokových sazeb na 1-10 let a 15 let.

POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ KOMERČNÍ BANKY

Rovněž u Komerční banky jsou porovnány jednotlivé typy hypotečních úvěrů, které banka nabízí. Kritéria komparace jsou shodná s předchozí tabulkou, kde byly porovnány hypotéky Raiffeisenbank.

Tab. č. 5: Porovnání hypotečních úvěrů Komerční banky

	Klasik	Plus
Min. výše úvěru (Kč)	200 000	200 000
Max. výše úvěru (Kč)	není omezeno konkrétní částkou	není omezeno konkrétní částkou
% z ceny nemovitosti	70%	100%
Min. doba splatnosti (roky)	5	5
Max doba splatnosti (roky)	30	30
Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	3,79%	4,60%
Min. úroková sazba (fixace 3 roky)	4,51%	5,06%
Min. úroková sazba (fixace 5 let)	4,90%	5,34%
Předčasné splacení (poplatky)	výše úhrady je stanovena až do 25% předčasně splacené jistiny	výše úhrady je stanovena až do 25% předčasně splacené jistiny
Výhody úvěru	nižší úroková sazba, úvěr zahrnuje životní pojištění	poskytován až do 100% z ceny zastavené nemovitosti

Zdroj: *Hypotéka* [online]. [cit. 10. 1. 2005]. Dostupné z:

<http://www.hypoteka.cz/cz/ja_a_hypoteka.html>,

Blesk [online]. [cit. 16. 2. 2005]. Dostupné z: <<http://blesk.mesec.cz/pujcky/hypotecni-uvery/>>

Hypoteční úvěry u Komerční banky se mohou **čerpat** buďto **jednorázově** do 6 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěr nebo **postupně** po dobu 2 let od podpisu smlouvy o hypotečním úvěru. Dobu čerpání je i možno prodloužit až na 4 roky od data podpisu smlouvy, ale pouze v případě přiznání státní finanční podpory. [21]

Po dobu čerpání se platí pouze úroky z vyčerpané částky úvěru. Až po úplném vyčerpání hypotečního úvěru začne klient splácet úvěr. Hypoteční úvěr se splácí pravidelně měsíčně formou **anuitní splátky**, jejíž výše je konstantní a obsahuje úhradu jistiny a úroků. Komerční banka umožňuje svým klientům využít tzv. principu spoludlužnictví. Tento princip je výhodný pro ty, jejichž příjmy nedosahují požadované výše pro splácení úvěru. Spočívá v tom, že jednu žádost o úvěr podá více fyzických osob, max. však 4 spolužadatelé.

Komerční banka nabízí **možnost předčasného splacení** úvěru při změně úrokové sazby bez sankcí. Další možné předčasné splacení je už se sankcemi. Konkrétní sankce jsou stanoveny s ohledem na objem předčasně splaceného úvěru a počet dní do konce platnosti úrokové sazby. Sankce může být až do 25% předčasně splacené jistiny.

Také Komerční banka vyžaduje za poskytnutí hypotečního úvěru několik poplatků. Stanovila svým klientům **poplatky při schválení úvěru** ve výši 0,80% za zpracování úvěru a za vyhodnocení žádosti o úvěru 2 000 Kč. Minimální poplatek činí 9 000 Kč a maximální poplatek banka stanovila 28 000 Kč.

Poplatek za vedení účtu se státní podporou požaduje banka 150 Kč měsíčně a **poplatek za vedení účtu bez státní podpory** požaduje banka 100 Kč měsíčně. Tyto poplatky se týkají všech hypotečních úvěrů, které Komerční banka svým klientům nabízí.

3.2.2 VYHODNOCENÍ NEJLEPŠÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KB

Za hypoteční úvěr s nejlepšími parametry jsem u Komerční banky vybrala hypotéku **Klasik**. Klasik má poměrně nízkou úrokovou sazbu, která při jednoleté fixaci úrokové sazby představuje 3,79% p.a. Hypoteční úvěr Plus sice nabízí možnost půjčit si částku až do 100%

z ceny nemovitosti, ale úroková sazba je dosti vysoká. Proto pro ty, kterým stačí půjčka do 70% z ceny nemovitosti, je tento úvěr vhodnější. Velkou výhodou spatřuji v poskytnutí předhypotečního úvěru, který jako jediná z vybraných bank nabízí. Předhypoteční úvěr je určen pro klienty, kteří si hodlají pořídit nemovitost, ale nemají možnost dát do zástavy jinou nemovitost.

3.3 GE MONEY BANK

GE Money Bank je univerzální bankou, která má širokou síť obchodních míst. Orientuje se především na občany a malé a střední firmy. GE Money Bank nabízí své služby jak pro privátní klientelu, tak i pro firemní klientelu. Zaměřuje se především na moderní bankovní produkty a služby. Stala se vedoucí bankou českého trhu GSM bankovníctví, a to díky zájmu svých klientů o Mobil Banku. GE Money Bank udržuje jednu z nejvyšších kapitálových přiměřeností na českém trhu.

3.3.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ GE MONEY BANK

GE Money Bank nabízí svým klientům možnost vybrat si ze třech typů hypotečních úvěrů. K poskytovaným hypotečním produktům patří:

- hypoteční úvěr Standard,
- hypoteční úvěr Premium,
- hypoteční úvěr Optimum,
- americká hypotéka HEQL,
- doplňkový úvěr.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR STANDARD

Standard patří mezi standardní hypotéky. Stanovuje tři úvěrová pásma. První pásmo je pro hypotéky od 300 000 Kč do 1 500 000 Kč, druhé pásmo je pro hypotéky od 1 500 000 Kč

do 3 000 000 Kč a třetí pásmo je pro hypotéky nad 3 000 000 Kč. Platí, že čím vyšší vypůjčená částka, tím klient platí nižší úroky. Velká výhoda je možnost žádat např. až o 3 000 000 Kč. Doba splatnosti u této hypotéky je stanovena na 5 až 30 let. Hypoteční úvěr Standard se poskytuje až do 85% z ceny nemovitostí.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Standard jsou:

- 3,47% p.a. při jednoleté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
3,39% p.a. při jednoleté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč),
3,29% p.a. při jednoleté fixaci (výše hypotéky nad 3 000 000 Kč),
- 4,49% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
4,39% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč),
4,29% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky nad 3 000 000 Kč),
- 4,99% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
4,89% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč),
4,79% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky nad 3 000 000 Kč).

HYPOTEČNÍ ÚVĚR PREMIUM

Premium je vhodný především pro ty, kteří mají zájem o střední a větší hypotéky s delší dobou splatností. Úvěr se poskytuje již od 300 000 Kč. Lze získat částku až do 85% z ceny zastavované nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Premium jsou:

- 2,99% p.a. při jednoleté fixaci,
- 4,09% p.a. při tříleté fixaci,
- 4,59% p.a. při pětileté fixaci.

HYPOTEČNÍ ÚVĚR OPTIMUM

Optimum se vyznačuje tím, že v sobě zahrnuje životní pojištění. Klient si může vybrat ze dvou základních typů pojištění:

- životní pojištění pro případ pracovní neschopnosti, plné invalidity a úmrtí (pojištění A),
- životní pojištění pro případ pracovní neschopnosti, plné invalidity a úmrtí včetně pojištění při ztrátě zaměstnání (pojištění B). [22]

Hypotéka Optimum se poskytuje rovněž od 300 000 Kč a až do výše 85% z ceny nemovitosti. Doba splatnosti je od 5 do 30 let. GE Money Bank nabízí svým klientům prostřednictvím tohoto úvěru jen tříletou a pětiletou fixaci úrokové sazby.

Úrokové sazby hypotečního úvěru Optimum při Pojištění A jsou:

- 5,69% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
5,19% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč),
- 6,29% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
5,79% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč).

Úrokové sazby hypotečního úvěru Optimum při Pojištění B jsou:

- 6,09% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
5,59% p.a. při tříleté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč),
- 6,59% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 300 000 Kč – 1 500 000 Kč),
6,19% p.a. při pětileté fixaci (výše hypotéky 1 500 000 Kč – 3 000 000 Kč).

U všech hypotečních úvěrů, které GE Money Bank nabízí, je možná fixace úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let.

AMERICKÁ HYPOTÉKA HEQL

Kromě jmenovaných klasických hypotečních úvěrů chystá GE Money Bank pro své klienty americkou hypotéku. Bude se jednat o bezúčelový úvěr zajištěný nemovitostí, který bude určen fyzickým osobám – občanům. Zástavní právo k nemovitosti se musí nalézat na území ČR. Minimální výše úvěru bude 200 000 Kč a maximální výše bude 900 000 Kč. Úvěr bude poskytován do výše max. 50% zastavované nemovitosti. Doba splatnosti je počítána v rozmezí od 5 do 15 let. Fixace úrokové sazby bude stanovena pouze jedna, a sice bude se jednat o pětiletou fixaci, která bude činit 7,89% p.a.

DOPLŇKOVÝ ÚVĚR

GE Money Bank nabízí možnost poskytnutí doplňkového úvěru k úvěru hypotečním bez určení účelu. Tento úvěr však není možné sjednat samostatně bez hypotečního úvěru Standard, Premium nebo Optimum. Maximální zadlužitelná hodnota zastavované nemovitosti

z hypotečního úvěru včetně doplňkového úvěru nesmí překročit 85%. Maximální zadlužitelná hodnota zastavované nemovitosti z doplňkového úvěru bez určení účelu nesmí překročit 30%. Minimální výše doplňkového úvěru bez určení účelu je 100 000 Kč, maximální výše je 1 000 000 Kč. Fixace úrokové sazby je určena pouze pro 5ti leté úrokové období a současnosti činí 8,49% p a. Minimální splatnost doplňkového úvěru bez určení účelu je 5 let, pokud je ovšem tento úvěr poskytován k hypotečnímu úvěru Optimum, pak minimální splatnost je stanovena na 15 let. Maximální splatnost doplňkového úvěru bez určení účelu je 30 let a současně nesmí být delší než splatnost hypotečního úvěru Standard, Premium a Optimum.

POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ GE MONEY BANK

Jako poslední porovnání hypotečních úvěrů bude zobrazeno u GE Money Bank. Budou ukázány odlišnosti jednotlivých typů hypoték, které GE Money Bank svým klientům nabízí. Kritéria komparace jsou stejná jako u předešlých dvou tabulek.

Tab. č. 6: Porovnání hypotečních úvěrů GE Money Bank

	Standard	Premium	Optimum
Min. výše úvěru (Kč)	300 000	300 000	300 000
Max. výše úvěru (Kč)	nad 3 000 000	3 000 000	3 000 000
% z ceny nemovitosti	85%	85%	85%
Min. doba splatnosti (roky)	5	5	5
Max doba splatnosti (roky)	30	30	30
Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	3,29%	2,99%	neposkytuje se
Min. úroková sazba (fixace 3 roky)	4,29%	4,59%	5,19% (Pojištění A) 5,59% (Pojištění B)
Min. úroková sazba (fixace 5 let)	4,79%	4,59%	5,79% (Pojištění A) 6,19% (Pojištění B)
Předčasné splacení (poplatky)	5% - 30%	5% - 30%	5% - 30%
Výhody úvěru	možnost zažádat až o více než 3 000 000 Kč, žádný poplatek při schválení úvěru	nízká úroková sazba	zahrnuje životní pojištění, žádný poplatek při schválení úvěru, žádný poplatek za vedení účtu

Zdroj: Měšec [online]. [cit. 2. 2. 2005]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/tiskove-zpravy/>>

Čerpání probíhá bezhotovostně. Klient má možnost vybrat si, zda bude čerpat **jednorázově** nebo **postupně**. Podmínky čerpání jsou přesně stanoveny ve smlouvě. Záleží zde na výběru typu hypotečního úvěru. Nejčastěji je celá suma rozdělena do tzv. **tranší**. Mezi každou tranší jsou dohlídky, kdy se zaměstnanec GE Money Bank přijede podívat jak výstavba probíhá. U koupě je tranše jen jedna.

Úroky začíná klient splácet následující měsíc po vyčerpání první částky. Splácí se anuitním způsobem. **Anuitní splácení** začíná následující měsíc po měsíci, ve kterém došlo k dočerpání hypotéky.

GE Money Bank také nabízí **možnost předčasně splatit** část nebo celý úvěr. Předčasné splácení je možné v okamžiku, kdy se mění úroková sazba, tj. na konci fixního úrokového období, to vše bez poplatku. Sankce je stanovena, pokud klient předčasně splatí úvěr mimo změny úrokové sazby. Sazba je od 5% do 30% ze zbývajících jistiny, podle doby zbývajících do změny fixace úrokové sazby. Platí, že čím delší doba zbývá, tím větší je sankční poplatek.

Stejně jako předešlé dvě banky i GE Money Bank požaduje po svých klientech při poskytnutí hypotečního úvěru Premium **poplatek při schválení úvěru**, který činí 0,80% z poskytnuté částky. Minimální poplatek je 8 000 Kč a maximální poplatek je 25 000 Kč. Jako jediná z vybraných bank ovšem tento poplatek nevyžaduje při poskytnutí hypotečního úvěru Standard a při poskytnutí hypotečního úvěru Optimum. Schválení úvěru je v těchto případech zcela zdarma.

Jako další poplatek, který musejí klienti zaplatit, je **poplatek za vedení účtu se státní podporou**. U hypotečního úvěru Standard se platí částka 150 Kč měsíčně, u hypotečního úvěru Premium je to částka 600 Kč měsíčně. Hypoteční úvěr Optimum ani v tomto případě nevyžaduje poplatek za vedení účtu. **Poplatky za vedení účtu bez státní podpory** jsou ve stejných výších jako poplatky za vedení účtu se státní podporou.

3.3.2 VYHODNOCENÍ NEJLEPŠÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU GE MONEY BANK

Z GE Money Bank jsem zvolila jako hypotéku s nejlepšími parametry hypotéku **Standard**. Standard nabízí svým klientům hned několik výhod. Jako první je možnost získat částku až do 85% z ceny zastavované nemovitosti, max. výše úvěru je stanovena až nad 3 000 000 Kč. Jako druhá výhoda je nízká úroková sazba. Sazba 3,29% p.a. při jednoleté fixaci úrokové sazby patří v ČR k nejnižším. Třetí předností je, že klient neplatí poplatek za schválení úvěru. Jako jediná z vybraných bank nabízí GE Money Bank svým klientům doplňkový úvěr. Doplňkový úvěr je vhodný především pro ty, kteří nemají dostatek finančních prostředků, ale jejichž příjmy umožňují splácet vyšší závazek než 70% hodnoty nemovitosti.

3.4 VYHODNOCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ S NEJLEPŠÍMI PARAMETRY U VYBRANÝCH BANK

Po charakteristikách hypotečních úvěrů je zobrazena poslední tabulka, která je konečným vyhodnocením hypotečního úvěru s nejlepšími parametry z každé banky. Z každé banky je vybrána nejlepší hypotéka a ta je porovnávána s hypotékami ostatních bank. Jako hlavní kritéria výběru jsem zvolila min. a max. výši úvěru, min. a max. dobu splatnosti, min. úrokovou sazbu při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci, možnosti předčasného splacení úvěru, možnosti poskytnutí předhypotečního či doplňkového úvěru, poplatky při schválení úvěru a poplatky za vedení účtu. Na závěr tabulky jsou uvedeny výhody každého typu hypotečního úvěru. Po tabulce následuje slovní vyhodnocení a výběr jedné nejlepší hypotéky.

Tab. č. 7: Vyhodnocení hypotečních úvěrů s nejlepšími parametry u vybraných bank

	Raiffeisenbank Klasik	Komeční banka Klasik	GE Money Bank Standard
Min. výše úvěru (Kč)	250 000	200 000	300 000
Max. výše úvěru (Kč)	10 000 000	není omezeno konkrétní částkou	nad 3 000 000
% z ceny nemovitosti	70%	70%	85%
Min. doba splatnosti	5	5	5
Max. doba splatnosti	30	30	30
Min. úroková sazba (fixace 1 rok)	2,97%	3,79%	3,29%
Min. úroková sazba (fixace 3 roky)	3,67%	4,51%	4,29%
Min. úroková sazba (fixace 5 let)	4,35%	4,90%	4,79%
Předčasné splacení	10%	do 25% předčasně splacené jistiny	5% - 30% ze zbývajících jistiny
Doplňkový nebo předhypoteční úvěr	neposkytuje se	předhypoteční úvěr	doplňkový úvěr
Poplatky při schválení úvěru (Kč)	4 000 – 30 000	9 000 – 25 000	0
Poplatky za vedení účtu se státní podporou (měsíčně Kč)	150	150	150
Poplatky za vedení účtu bez státní podpory (měsíčně Kč)	100	100	150
Výhody	nízká úroková sazba	nižší úroková sazba, úvěr zahrnuje životní pojištění	možnost zažádat až o více než 3 000 000 Kč, žádný poplatek při schválení úvěru

Zdroj: *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 29. 1. 2005]. Dostupné z:

<<http://www.rb.cz/Document/Print.asp>>,

Hypotéka [online]. [cit. 10. 1. 2005]. Dostupné z:

<http://www.hypoteka.cz/cz/ja_a_hypoteka.html>,

Měsíc [online]. [cit. 2. 2. 2005]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/tiskove-zpravy/>>

Není jednoduché vyhodnotit z každé banky nejlepší hypoteční úvěr. Každý má své výhody a nabízí něco jiného, co ostatní hypotéky nemají. Ale i tak jsem se pokusila zhodnotit tyto úvěry. Jako nejdůležitější kritérium při mém výběru jsem volila výši úrokových sazeb. Myslím si, že je to jedna z nejdůležitějších podmínek, kterou při žádosti o hypoteční úvěr klienti od své banky požadují.

Hypoteční úvěr **Klasik** od **Raiffeisenbank** jsem vybrala jako hypoteční úvěr s

nejlepšími parametry. Největší výhodou tohoto úvěru vidím v nízkých úrokových sazbách. Je to jediná z vybraných bank, která vyžaduje po svých klientech při poskytnutí hypotéky Klasik jen 2,97% p.a. úrokové sazby při jednoleté fixaci. Pro většinu klientů je to nejdůležitější kritérium. Další přednost je možnost půjčit si až 10 000 000 Kč. Je to úvěr vhodný především pro ty, kterým bude stačit půjčka do 70% z ceny zastavované nemovitosti a kteří nevyžadují při žádosti o hypotéku další zvláštní výhody, které nabízejí některé jiné hypoteční úvěry Raiffeisenbank,.

Jako nejvýhodnější hypoteční úvěr z **Komerční banky** jsem vybrala **Klasik**. Klasik má také poměrně nízkou úrokovou sazbu a zahrnuje i životní pojištění. Hypoteční úvěr Plus nabízí sice možnost půjčit si částku až do 100% z ceny zastavované nemovitosti, ale úroková sazba je dost vysoká. Proto pro ty, kteří nepotřebují od banky půjčit částku až do 100% z ceny nemovitosti, je tento úvěr vhodnější. Komerční banka jako jediná z vybraných bank nabízí možnost poskytnout předhypoteční úvěr. Předhypoteční úvěr je určen pro ty klienty, kteří si chtějí pořídit nemovitost, ale nemají možnost dát do zástavy jinou nemovitost..

Z **GE Money Bank** jsem zvolila jako hypotéku s nejlepšími parametry hypotéku **Standard**. Standard má pro své klienty hned několik předností. Jako první je možnost zažádat o částku až do 85% z ceny zastavované nemovitosti, max. výše úvěru může být až nad 3 000 000 Kč. Jako druhá výhoda jsou nízké úrokové sazby. Sazba od 3,29% p.a. patří u nás k těm nejnižším. Pravděpodobnost, že klient získá úvěr za tutu min. úrokovou sazbu je ale malá. Nárok mají pouze ti, kteří jsou dokonale bonitní a splňují všechny podmínky banky. Tzn. čím vyšší příjem, tím lepší podmínky při získání nízké úrokové sazby. Konkrétní úroková sazba bude klientovi přidělena až po pečlivém přezkoumání příjmů a výdajů, v závislosti na výši požadovaného úvěru a jeho typu, době splatnosti atd. Záleží tedy na vnitřních propočtech banky a na celkovém rozpětí min. a max. úrokové sazby. Pravděpodobnost, že klient získá min. úrokovou sazbu nabízenou bankami se pohybuje cca 10%. Jako třetí výhodou hypotéky Standard je, že klient neplatí poplatek za schválení úvěru. GE Money Bank nabízí svým klientům doplňkový úvěr. Tento úvěr poskytuje jako jediná z vybraných bank. Je vhodný především pro ty, kteří nemají dostatek finančních prostředků, ale jejichž příjmy umožňují splácet vyšší závazek, než 70% zadlužitelné hodnoty nemovitosti.

Jako **absolutního vítěze** ze všech typů hypotečních úvěrů, které vybrané banky poskytují, jsem vyhodnotila hypotéku **Standard** z **GE Money Bank**. Hypotéka je vhodná převážně pro ty, kteří potřebují získat půjčku až do 85% z ceny zastavované nemovitosti. Doba splatnosti je stanovena od 5 do 30 let. Min. úroková sazba patří k nejnižším v ČR. Při jednoleté fixaci se úroková sazba pohybuje již od 3,29% p.a. Výhodu také spatřuji v tom, že klient neplatí poplatek za schválení úvěru. Může tedy ušetřit až několik tisíc Kč. Klient, který zažádá o hypotéku Standard, může k tomuto úvěru získat i doplňkový úvěr. Doplňkový úvěr je vhodný pro ty, kteří nemají pohotové finanční prostředky, ale jejichž příjmy umožňují splácet závazek vyšší, než je zadlužitelná hodnota nemovitosti.

4 ZÁVĚR

Hypoteční úvěr nabízí možnost, jak příjemně bydlet, i když zrovna chybí dostatečná hotovost. Proces hypotečního úvěrování není ovšem jednoduchá záležitost. K získání hypotečního úvěru je nutné shromáždit všechny potřebné doklady a mít také dostatek informací o vhodné hypotéce. Cílem teoretické části mé bakalářské práce bylo tyto informace získat. Snažila jsem se především analyzovat hypoteční úvěr, proces hypotečního úvěrování, hypoteční zástavní listy a příspěvky od státu, které mohou za splnění určitých podmínek žadatelé obdržet.

V praktické části jsem provedla analýzu vybraných bank. Jako vybrané banky jsem zvolila Raiffeisenbank, Komerční banku a GE Money Bank. Nejdříve jsem jednotlivé druhy hypotečních úvěrů charakterizovala z hlediska výše úvěru, doby splatnosti a úrokových sazeb. Poté jsem tyto úvěry porovnávala a závěrem vyhodnotila hypoteční úvěr s nejlepšími parametry u každé banky. Nelze jednoznačně označit hypoteční úvěr jako úvěr s nejlepšími parametry. Pro každého žadatele je důležité něco jiného. Ale i přesto se domnívám, že pro většinu, kdo o hypoteční úvěr žádají, bude nejdůležitější kritérium nízká úroková sazba. Nízká úroková sazba nenavýší příliš skutečnou půjčku a klient tak může splácet jen to, co si opravdu půjčil.

Jako nejlepší hypotéku z Raiffeisenbank jsem vybrala hypotéku Klasik především z důvodu nízké úrokové sazby a z důvodu možnosti půjčit si až 10 000 000 Kč. Jako nejlepší hypotéku z Komerční banky jsem zvolila rovněž hypotéku Klasik. Ta sice oproti hypotéce Plus, kterou Komerční banka také nabízí, neumožňuje půjčit si až do 100% z ceny zastavované nemovitosti, ale na druhé straně je úroková sazba u Klasik mnohem nižší a úvěr zahrnuje i životní pojištění. Z GE Capital Bank jsem vybrala jako nejlepší hypotéku Standard. Standard se poskytuje až do 85% z ceny nemovitosti, je možné získat úvěr až nad 3 000 000 Kč, banka nepožaduje žádný poplatek za schválení úvěru a úroková sazba u tohoto úvěru je také nízká. Za absolutního vítěze z uvedených hypoték, které vybrané banky nabízejí, jsem zvolila hypotéku Standard z GE Money Bank. Je vhodná především pro ty, kteří potřebují půjčit větší částku, a sice až do 85% z ceny zastavované nemovitosti. Další předností hypotéky Standard jsou nízké úrokové sazby. Při jednoleté fixaci je min. úroková sazba stanovena již na 3,29% p.a. Jako jediná z vybraných bank nepožaduje GE Money Bank po klientech při

poskytnutí hypotéky Standard žádný poplatek při schválení úvěru. Klient může k tomuto typu úvěru získat také doplňkový úvěr.

Jako metody své práce jsem zvolila sekundární sběr dat. Veškeré informace, který byly použity v mé práci, jsem čerpala z knih, které jsem si zapůjčila v univerzitní knihovně a ve vědecké knihovně v Liberci. Další důležitý zdroj, který mi byl nápomocen, byl Internet. Při sběru dat potřebných k praktické části jsem čerpala převážně z oficiálních internetových stránek Raiffeisenbank, Komerční banky a GE Money Bank. Ne vždy jsem ale na stránkách našla kompletní informace. Pro doplnění údajů jsem provedla primární šetření. Ve vybraných bankách mi vyšli vstříc a poskytly mi další potřebné informace.

Vypracování bakalářské práce pro mě znamenalo velký přínos. Nyní bych v případě žádosti o hypoteční úvěr věděla jak postupovat a jaká kritéria jsou u tohoto typu úvěru nejdůležitější.

SEZNAM LITERATURY

- [1] BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D. a JAROŠ, P. *Bankovníctví v České republice*. 3. vyd. Praha: Bankovní institut, 1998
- [2] REVENDA, Z. aj. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3. vyd. Praha: Management Press, 2000. ISBN 80-7261-031-7
- [3] ŠENKÝŘOVÁ, B. aj. *Bankovníctví I*. 1. vyd. Praha: Grada, 1997. ISBN 80-7169-464-9
- [4] SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6
- [5] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 1999. ISBN 80-86119-11-4
- [6] PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consulinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0
- [7] *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola a. s., 2000
- [8] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách v pozdějším znění (novela zákon č. 126/2002 Sb.)
- [9] Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
- [10] Nařízení vlády ze dne 11. října 1995, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
- [11] Nařízení vlády ze dne 22. května 2002 o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- [12] *Finance* [online]. [cit. 12. 2. 2005]. Dostupné z: http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/
- [13] *Hypotéky bank* [online]. [cit. 15. 2. 2005]. Dostupné z: <http://hypoteky.bank.cz/proces.htm>
- [14] *Měšec* [online]. [cit. 2. 2. 2005]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/tiskove-zpravy/>
- [15] *Měšec* [online]. [cit. 2. 2. 2005]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/texty/>
- [16] *Vše pro bydlení* [online]. [cit. 29. 1. 2005]. Dostupné z: <http://www.vseprobydleni.cz>
- [17] *Tiscali* [online]. [cit. 25. 2. 2005]. Dostupné z: <http://www.tiscali.cz/mone/>

- [18] *Blesk* [online]. [cit. 16. 2. 2005]. Dostupné z:
<<http://blesk.mesec.cz/pujcky/hypotecni-uvery/>>
- [19] *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 29. 1. 2005]. Dostupné z:
<<http://www.rb.cz/Document/Print.asp>>
- [20] *Komerční banka* [online]. [cit. 28. 1. 2005]. Dostupné z: <<http://www.kb.cz/cs/com/>>
- [21] *Hypotéka* [online]. [cit. 18. 1. 2005]. Dostupné z: <<http://www.ehypoteka.cz>>
- [22] *Tvůj dům* [online]. [cit. 29. 12. 2005]. Dostupné z: <<http://www.tvujdum.cz>>
- [23] *GE Money Bank* [online]. [cit. 28. 1. 2005]. Dostupné z:
<<http://www.gecapital.cz/ge/ge/s/>>
- [24] *Hypotéka* [online]. [cit. 10. 1. 2005]. Dostupné z:
<http://www.hypoteka.cz/cz/ja_a_hypoteka.html>
- [25] *Lidové noviny* [online]. [cit. 14. 1. 2005]. Dostupné z:
<<http://lidovky.centrum.cz/archivln/>>
- [26] *Česká národní banka* [online]. [cit. 2. 1. 2005]. Dostupné z: <<http://www.cnb.cz>>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Potvrzení pracovního příjmu (Raiffeisenbank)	1 str.
Příloha č. 2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby (Raiffeisenbank)	4 str.
Příloha č. 3: Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru (Raiffeisenbank)	4 str.
Příloha č. 4: Obchodní podmínky Raiffeisenbank pro poskytování hypotečních úvěrů	4 str.
Příloha č. 5: Potvrzení o výši pracovního příjmu (Komerční banka)	1 str.
Příloha č. 6: Seznam dokladů pro hypoteční úvěry (Komerční banka)	2 str.
Příloha č. 7: Potvrzení o příjmu (GE Money Bank)	1 str.
Příloha č. 8: Žádost o úvěr pro mladé rodiny (GE Money Bank)	2 str.